anxa
87-B
26205

Die sächsischen Gemeinden und der Kleinwohnungsbau.

Von Regierungsbaumeister Dr.-Ing. Kruschwitz,
Geschäftsführer der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge
im Königreich Sachsen.

Freie Beiträge zur Wohnungsfrage
im Königreich Sachsen,
: in zwangloser Folge erscheinend :
Heft 3.

Herausgegeben von der
Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen
in Verbindung mit dem Königlich Sächsischen Statistischen Landesamt
Dresden 1916.

Mu
261

Schriften der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen, Dresden-A., Schießgasse 24.

Die Wohnungsfrage in Deutschland.

Vorträge, gehalten auf der
Internationalen Baufach-Ausstellung in Leipzig
Verlag: Gerhard Kühtmann, Dresden

8° Format, 194 Seiten
Preis für Mitglieder: geheftet 3.50 M., gebunden 4.25 M.
Preis für Nichtmitglieder: geheftet 5.00 M., gebunden 6.00 M.

Inhalt:

Ministerialdirektor Geh. Rat Dr. Rumpelt: Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen. — Geh. Baurat Schmidt: Städtische und ländliche Kleinwohnungen. — Geh. Hofrat Prof. Dr. Cornelius Gurlitt: Bebauungspläne und Kleinwohnungen. — Geh. Hofrat Prof. Dr. Wuttke: Wohnungswesen und Wirtschaftspolitik. — Landesversicherungsrat Hansen: Die Wohnungsfürsorgebestrebungen in Nord- und Ostdeutschland. — Privatdozent Dr. Přibram: Die Wohnungsfürsorgebestrebungen in Österreich. — Prof. Dr. Kraft: Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege. — Regierungsbaumeister Dr. Kruschwitz: Gemeinnütziger Kleinwohnungsbau in Sachsen. — Hofrat Dr. Busching: Die Wohnungsfürsorgebestrebungen in Süddeutschland. — Dr. Lindecke: Die Wohnungsfürsorgebestrebungen in Westdeutschland.

Die Wohnungsfürsorge nach dem Kriege.

Vortrag von Prof. Dr. Heinrich Kraft-Weißer Hirsch.
Kl. 4° Format, 23 Seiten. Preis —.50 M.

Freie Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen.

Heft 1. Regierungsassessor Dr. Poetzsch: Wohnungsaufsicht und Wohnungsverhältnisse im Bezirke der Königlichen Amtshauptmannschaft Auerbach i. V. Kl. 4° Format, 72 Seiten, mit vielen Tabellen und graphischen Darstellungen. Preis 1.50 M.

Heft 2. Regierungsassessor Dr. Rusch: Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Kl. 4° Format, 156 Seiten, mit vielen Tabellen, graphischen Darstellungen und 1 Landkarte. Preis 3.50 M.

Heft 3. Regierungsbaumeister Dr. Kruschwitz: Die sächsischen Gemeinden und der Kleinwohnungsbau. Kl. 4° Format, 112 Seiten. Preis 3.50 M.

Heft 5. Regierungsbaumeister Dr. Kruschwitz: Mietunterstützungen und Einigungsämter in sächsischen Gemeinden aus Anlaß des Krieges. Kl. 4° Format, 32 Seiten. Preis 1 M.

Heft 6. Dr. O. Kürten: Einkommen und Miete, eine kritische Betrachtung. Kl. 4° Format, 32 Seiten. Preis 1 M.

Heft 7. Regierungsbaumeister Dr. Kruschwitz: Erfolge und Aussichten des Kriegsgemüse- und Kleingartenbaues in Sachsen. Kl. 4° Format 64 Seiten. Preis 2 M.

Min 6261

Die sächsischen Gemeinden und der Kleinwohnungsbau.

Von Regierungsbaumeister Dr.-Ing. Kruschwitz,
Geschäftsführer der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge
im Königreich Sachsen.

Freie Beiträge zur Wohnungsfrage
im Königreich Sachsen,
: in zwangloser Folge erscheinend :
Heft 3.

Herausgegeben von der
Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen
in Verbindung mit dem Königlich Sächsischen Statistischen Landesamt
Dresden 1916.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung 3

Allgemeines 7

I. Finanzpolitische Maßnahmen der Gemeinden:

A. Gemeindliche Fonds für II. Hypotheken 10

1. Die Beschaffung der Betriebsmittel 11
2. Verwaltung der Fonds 19
3. Beleihungsgrenze und Wertermittelung 19
4. Beleihbare Objekte und Personen 26
5. Zeitpunkt der Beleihung und Darlehnsauszahlung 32
6. Zinsfuß und Nebenkosten 32
7. Tilgung 34
8. Kündigung 35
9. Bedingungen bezügl. der ersten Hypothek 38
10. Sicherung der Bauforderungen, Einfluß auf Mietenberechnung, Ausschluß der Spekulation 40

B. Hingabe von Darlehen als II. Hypothek 44

C. Verwendung von Sparkassenmitteln 47

D. Übernahme von Bürgschaften 54

E. Zusammenfassung 59

II. Bodenpolitische Maßnahmen der Gemeinden:

A. Verkauf städtischen Baulandes zu billigen Preisen 71

B. Wiederkaufsrecht 76

C. Erbbaurecht 86

D. Zusammenfassung 96

Schlußbetrachtungen 97

Anlagen 99

Literaturnachweis 111

Einleitung.

Die vorliegende Schrift beschäftigt sich mit demjenigen Teil der auf Grund einer Anregung der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge infolge ministerieller Verordnung vom Königlich Sächsischen Statistischen Landesamte im Jahre 1912 vorgenommenen Wohnungsfürsorge-Erhebung, der die zur Bekämpfung der Wohnungsmißstände von den sächsischen Gemeinden getroffenen Verwaltungsmaßnahmen finanz- und bodenpolitischer Art betrifft. Den ersten Teil dieser Erhebung, der sich auf die Bekämpfung der Wohnungsnot durch Erstellung von Bauten seitens der Gemeinden oder durch die gemeinnützige Bautätigkeit erstreckte, ist in Heft 2 der „Freien Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen" von Regierungsassessor Dr. Rusch*) ausführlich behandelt worden; die die Beaufsichtigung und Pflege der Wohnungen betreffenden gemeindlichen Maßnahmen sollen in einem weiteren Heft der „Freien Beiträge" erörtert werden.

Die Erhebung, in die im Anschluß an die Gemeindefinanzstatistik die Stadtgemeinden mit über 3000 (106) und die Landgemeinden mit über 5000 Einwohnern (56) einbezogen wurden, umfaßte 162 Gemeinden mit zusammen 3 023 000 Einwohnern, also fast ⅔ der Bewohner Sachsens. Zur Erfassung der Verwaltungsmaßnahmen der Gemeinden wurde nachstehender Fragebogen versandt, der sich zum Teil an den seinerzeit vom Kaiserlich Statistischen Amt verwendeten anlehnt:

B.

Fragebogen
über die Wohnungsfürsorge in Sachsen nach dem Stande vom 1. Juli 1912.

1. Bestehen dort irgendwelche grundsätzlichen Bestimmungen über Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen (Mindestluftraum, Aborte, Hofräume, Keller-, Dach-, Hinterhauswohnungen usw.), insbesondere der Kleinwohnungen (Wohnungen bis zu 3 Räumen)?
2. Bestehen dort Bauvorschriften, welche die Erleichterung für Kleinwohnungen in sich schließen (z. B. mildernde Vorschriften bei Verwendung von Baustoffen, bei der Ausnützung der bebaubaren Fläche, der lichten Höhe der Wohnräume usw.)?
3. Hat in einzelnen Fällen, ohne daß besondere allgemeine Vorschriften darüber bestehen, eine Herabsetzung der Anforderungen der Bauvorschriften zur Förderung des Kleinwohnungsbaues stattgefunden?

*) Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen. Dresden, 1914.

Gegebenenfalls wird um nähere Angaben gebeten, welcher Art diese Erleichterungen waren, und um Mitteilung des betreffenden Jahres.

4. Besteht dort eine gemeindliche oder polizeiliche Wohnungsaufsicht?

Wenn die Beaufsichtigung durch die Ortsbehörde erfolgt, wird noch um nähere Angaben gebeten

ob Mitglieder der Ortsbehörde selbst die Beaufsichtigung ausführen?
gegebenenfalls welche?

oder ob die Beaufsichtigung durch einen bestimmten Ausschuß erfolgt?
gegebenenfalls welchen?

oder durch Organe der Ortsbehörde?
gegebenenfalls welche (z. B. Wohnungspfleger, Polizeibeamte)?

5. Bestehen dort grundsätzliche Bestimmungen oder besteht dort eine bestimmte Verwaltungspraxis bezüglich der polizeilichen Behandlung der Untervermietung oder des Schlafgänger- (Quartier-, Kostgänger-, Einlogierer-) Wesens?

6. Ist der Bau von Klein- oder Arbeiterwohnungen dort gefördert worden durch

a) Hingabe von Darlehen?

Zu welchen Bedingungen?
Wie hoch ist die Summe der bisher ausgeliehenen Darlehen?
Aus welchen Mitteln ist das Darlehen gewährt worden?
Zu welchen Zwecken ist das Darlehen verwendet worden?
Ist das Darlehen gewährt worden:
Privaten? . . . . Gemeinnützigen Bauunternehmungen? . . . . beiden? . . . .
Welches sind die Kündigungsbedingungen?
In welcher Zeit ist das Darlehen zu tilgen?
Wie hoch ist die Verzinsung? . . . . %. Wie hoch ist die Tilgungsquote? . . . . %.
Wenn das Darlehen hypothekarisch gesichert worden ist, welches ist die Beleihungsgrenze?
Wie wird bei der Beleihung eines Grundstückes der Wert ermittelt?
Wird die Brandversicherungstaxe zugrunde gelegt?
Eine sonstige bestehende amtliche Taxe?
gegebenenfalls welche?
Wird eine besondere Schätzung für die Stadt vorgenommen?
gegebenenfalls durch wen?
Auf welche Weise sonst?

b) Hergabe von Bauland zu billigen Preisen?

Gegebenenfalls wird um nähere Angabe über den Umfang und den Preis des Geländes gebeten.

c) Übernahme von Bürgschaften?

Summe der Darlehen, für welche gebürgt worden ist?
Bis zu welcher Höhe des Grundstückwertes wurde Bürgschaft übernommen? . . . . %.

Welche Sicherungen hat die Gemeinde für die Bürgschaftsübernahme verlangt?

Für wen wurde die Bürgschaft übernommen?

Private? . . . . . Gemeinnützige Bauunternehmungen? . . . . . beide? . . . .

d) Übernahme von Anteilscheinen gemeinnütziger Bauvereinigungen?

In welcher Höhe?

e) Erlaß, Stundung oder Ermäßigung von Straßenbaukosten oder Grund- und Gebäudesteuern?

Höhe der erlassenen Kosten?

Höhe der erlassenen Steuern?

f) In sonstiger Weise?

7. Besteht dort ein Wohnungsbau- oder Hypothekenfonds?

a) Aus welchen Mitteln wird er gespeist?

b) Welches sind die Ausgabebedingungen?

c) In welchem Umfange ist er bisher in Anspruch genommen worden?

d) Wann ist er errichtet worden?

e) Welches ist die Beleihungsgrenze?

f) Sind Hypotheken gewährt worden:

Privaten? . . . . . Gemeinnützigen Bauunternehmungen? . . . . . beiden? . . . . .

g) Wie hoch ist die Verzinsung? . . . . %. Wie hoch ist die Tilgungsquote? . . . . %.

h) Wie wird bei der Beleihung eines Grundstückes der Wert ermittelt?

(usw. wie bei 6a).

i) Welches sind die Kündigungsbedingungen?

8. Wurde städtisches Gelände in Erbbaurecht oder Wiederkaufsrecht vergeben?

Gegebenenfalls wird gebeten, die Normativbestimmungen, Verträge betr. die Beleihung des Erbbaurechtes, einzusenden.

9. Sind Mittel der dortigen Sparkasse für die Förderung des Kleinwohnungsbaues verwendet worden?

In welcher Weise (vorwiegend Berücksichtigung minderbemittelter Kreise bei Immobiliarbeleihungen, Ermäßigung des Zinsfußes, Überschreitung der gewöhnlichen Sicherheitsgrenze, Gründung eines besonderen Fonds zur Gewährung von Darlehen aus den Überschüssen usw.)?

In welcher Höhe?

Erfolgt die Verwendung aus:

Überschüssen? . . . . eingezahlten Geldern? . . . . beiden? . . . .

Wie wird bei der Beleihung eines Grundstückes der Wert ermittelt?

(usw. wie bei 6a).

Welches ist die Beleihungsgrenze?

Sind die Sparkassenmittel gewährt worden:

Privaten? . . . . . Gemeinnützigen Bauunternehmungen? . . . . . beiden? . . . . .

Wie hoch ist die Verzinsung? . . . . . %. Wie hoch ist die Tilgungsquote? . . . . . %.

Welches sind die Kündigungsbedingungen?

10. Sind von den Gemeinden Darlehen für die Förderung des Kleinwohnungsbaues aufgenommen worden?

In welcher Höhe?

Werden die Ausgaben für die Verzinsung und Tilgung der Darlehen durch die Einnahmen aus den Kleinwohnungsbauten bzw. bei weiterer Ausleihung auf Hypotheken (Ziffer 6) durch deren Verzinsung gedeckt?

Wenn nicht, in welcher Höhe ist ein jährlicher Zuschuß zu ihrer Deckung aus allgemeinen Mitteln (Steuern) notwendig?

In welcher Weise ist das zu Zwecken der Förderung des Kleinwohnungsbaues aufgenommene Darlehen verwendet worden?

Wenn davon Darlehen gegen hypothekarische Sicherheit gewährt worden sind:

Welches ist die Beleihungsgrenze?

Wie wird bei der Beleihung eines Grundstückes der Wert ermittelt?

(usw. wie bei 6a).

Ist die Hypothek gewährt worden:

Privaten? . . . . . Gemeinnützigen Bauunternehmungen? . . . . . beiden? . . . . .

Wie hoch ist die Verzinsung? . . . . . %. Wie hoch ist die Tilgungsquote? . . . . . %. Welches sind die Kündigungsbedingungen?

Da sich die Aufbereitung der Unterlagen für diesen Teil der Erhebung (Frage 6—10) und deren Bearbeitung aus verschiedenen Gründen (hauptsächlich infolge der Internationalen Baufachausstellung Leipzig) verzögerte, wurde hierfür eine Nacherhebung nach dem Stande vom 31. Dezember 1913 veranstaltet. Die Ergebnisse beider Erhebungen sind im folgenden nicht getrennt behandelt, sondern der besseren Übersicht wegen zusammen verarbeitet worden. Wenn sonach auch rund 2½ Jahre zwischen dem Stichtage der letzten Erhebung und der Veröffentlichung ihrer Ergebnisse liegen, kann diese doch nicht als veraltet bezeichnet werden, da seit beinahe 2 Jahren der Weltkrieg tobt, bis zum Ausbruch desselben wesentliche weitere Maßnahmen von den Gemeinden nicht getroffen wurden, ihre Tätigkeit auf diesem Gebiete aber naturgemäß während des Krieges vollständig ruhte. Es wäre auch von dieser Veröffentlichung der Ergebnisse während des Krieges Abstand genommen worden, wenn nicht gerade jetzt von den sächsischen Gemeinden vorbereitende Schritte getan würden, um auf diesem Gebiete nach dem Kriege voraussichtlich an sie herantretenden Anforderungen gerecht zu werden. Die Zentralstelle für Wohnungsfürsorge hofft, auf diese Weise allen zuständigen Stellen willkommene Unterlagen für die Beratung dieser vorsorgenden Maßnahmen bieten zu können.

Allgemeines.

Die soziale und wirtschaftliche Bedeutung der Kleinwohnungsfrage, d. h. der Frage der zweckmäßigsten Beschaffung und Erhaltung gesunder und preiswerter Wohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung, für das Wohlergehen der Gesamtheit des Volkes wurde schon vor dem Kriege von allen Seiten erkannt und anerkannt. Bei der Bekämpfung des Geburtenrückganges, der Säuglingssterblichkeit, der Tuberkulose, des Alkoholismus, der Geschlechtskrankheiten, der Verwahrlosung der Jugend usw., immer und immer wieder wurde man auf den innigen Zusammenhang dieser Fragen mit der Wohnungsfürsorge für die Minderbemittelten hingewiesen, immer wieder ergab sich, daß in der Wohnungsfürsorge eines derjenigen Mittel gegeben war, mit dem sich fast alle diese Probleme mit gewisser Aussicht auf Erfolg behandeln ließen. Um wieviel mehr muß deshalb nach dem Kriege der Wohnungsfrage, die eine Kleinwohnungsfrage ist, die Aufmerksamkeit aller Behörden und Interessenten gewidmet werden, zumal die Tatsache als feststehend bezeichnet werden kann, daß neben den bisher auf die Kleinwohnung angewiesenen Teilen der Bevölkerung eine weit größere Zahl von Familien nach dem Kriege Anspruch auf eine solche erheben wird, daß, erzwungen durch die wirtschaftlichen Verhältnisse, mit Bestimmtheit eine erhebliche Abwanderung der Bevölkerung in die Kleinwohnungen stattfinden wird.

Wenn aber zugegeben wird, daß die Vor- und Nachteile guter oder schlechter Wohnungen mittelbar oder unmittelbar auf die Gesamtheit ihren Einfluß ausüben, daß die Gesundheit der Bevölkerung, die sittlichen Verhältnisse, die Verwahrlosung der Kinder, der Kampf gegen die Volkskrankheiten, die Erhaltung des unbedingt notwendigen Volkszuwachses wie die Bekämpfung eines Rückganges oder Stillstandes der Bevölkerungsvermehrung in unmittelbarem und ursächlichem Zusammenhang mit gesunden oder schlechten Wohnungen stehen, so muß auch zugegeben werden, daß eine erfolgreiche praktische Wohnungsfürsorge ebenso im Interesse des Reiches wie in dem der Bundesstaaten und Gemeinden, daß sie im wohlverstandenen Interesse der Volksgesamtheit liegt, ja, daß sie Pflicht dieser Gesamtheit ist und nach dem Kriege in erhöhtem Maße sein wird. Das Königlich Sächsische Ministerium des Innern schließt seine Verordnung vom 12. Januar 1914 Nr. 4 II K*) mit den Worten: „daß je besser die Wohnungsverhältnisse der breiten Volksschichten sich gestalten, desto mehr das Bedürfnis nach Gefängnissen, Kranken- und Irrenhäusern sinken, die nationale Wehr- und Arbeitskraft aber steigen muß und daß im Wettbewerbe

*) Vgl. Rusch, a. a. O., S. 127.

der Nationen unter sonst gleichen Verhältnissen schließlich diejenige das Feld behaupten wird, die am besten wohnt." Diese Erkenntnis, deren Wahrheit nicht bestritten werden kann, führt zwingend zu der weiteren, daß es Pflicht der Volksgesamtheit, zunächst des Reiches, dann aber der Einzelstaaten und schließlich der Gemeinden ist, die Wohnungsverhältnisse der breiten Volksschichten so gut wie irgend möglich zu gestalten. Nur durch die gemeinsame Arbeit von Reich, Einzelstaaten und Gemeinden können die Mißstände im Wohnungswesen, deren Vorhandensein auch in Sachsen unwiderleglich u. a. aus den Wohnungserhebungen des Statistischen Landesamtes und der Tätigkeit der Wohnungsaufsichtsbeamten sich ergeben hat, mit Erfolg bekämpft werden. Reich und Einzelstaaten würden ihre eigenen höheren Interessen verkennen, wollten sie diese Aufgaben auf die Gemeinden abwälzen, ihre Lösung diesen allein überlassen und nicht selbst an ihr tatkräftig mitarbeiten.

Dem steht naturgemäß nicht entgegen, daß die Wohnungsfrage häufig örtlichen Charakter hat und deshalb auf dem Gebiet der Regelung des Wohnungswesens den Gemeinden eine besonders hervorragende Stellung angewiesen ist. Aber bereits bei der Erörterung derjenigen beiden Teilfragen dieses Gebietes, auf die sich diese Schrift beschränken soll, nämlich die Finanz- und die Bodenpolitik zur Förderung des Kleinwohnungswesens, zeigt sich, daß diese nicht von einem der drei Faktoren allein endgültig und zufriedenstellend geregelt werden können; für die Realkreditfrage ergibt sich ohne weiteres die Zuständigkeit des Reiches, denn die Realkreditnot, dies hat sich zweifelsfrei aus den Erfahrungen der letzten Jahre vor dem Kriege erwiesen, ist keine örtliche Angelegenheit, sie entspringt vielmehr neben rechtlichen Unzulänglichkeiten Ursachen, die dem ganzen deutschen Wirtschaftsgebiet gemeinsam sind. Es muß also als Pflicht des Reiches anerkannt werden, durch gesetzgeberische Maßnahmen die vorhandenen Mißstände zu beseitigen, erinnert sei hier u. a. an das Zwangsversteigerungsgesetz und die Einschränkung der Verfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen usw. Dagegen ist die Bodenfrage eine rein örtliche Angelegenheit, die nur nach den besonderen Umständen und Verhältnissen des Ortes zu entscheiden ist, und für die eine befriedigende Lösung nur bei Erledigung durch die Gemeinden erzielt werden kann, wenn andererseits allerdings auch auf diesem Gebiete von Reichs wegen rechtliche Fragen, wie z. B. der gesetzliche Ausbau des Erbbaurechtes, zu lösen sein werden.

Bisher hat sich das Reich aber ebenso wie im allgemeinen die einzelnen Bundesstaaten dagegen gewehrt, ausreichende Mittel zur Förderung des Realkredits bereitzustellen, sie haben nur, wenn es sich dabei allerdings auch um viele Millionen handelt, die Baugeldbeschaffung für Häuser und Wohnungen, die ihren eigenen Angestellten und Arbeitern zur Verfügung gestellt wurden, durch Hergabe von letztstelligen Hypotheken erleichtert. Demgegenüber verdient es um so mehr Anerkennung, daß auch die sächsischen Gemeinden ohne Rücksicht darauf, was von anderer Seite etwa getan würde und daß andere nähere und größere Pflichten hatten, der Förderung des Kleinwohnungsbaues sich durch finanz- und bodenpolitische Maßnahmen gewidmet haben. Sie haben dies getan in der richtigen Erkenntnis, daß sie die recht eigentlichen Träger der Wohnungsfürsorge sind: sie sind am besten und ehesten in der Lage, sich über die bestehenden Zustände im Wohnungswesen zu unterrichten, zu beurteilen, nach welcher Richtung ein Eingreifen unbedingt erforder-

lich ist und den besten Erfolg verheißt, und zu prüfen, daß die zur Verbesserung ergriffenen Maßnahmen tatsächlich durchgeführt werden und wie sie wirken. Auf Grund sicherer Unterlagen und genauer Ortskenntnisse können die Gemeinden am besten sowohl den Grundstücksmarkt wie die persönlichen Verhältnisse der zu unterstützenden Kleinwohnungsunternehmer beurteilen und dauernd übersehen. Hätten die Gemeinden warten wollen, bis das Reich oder die Einzelstaaten sich zu einer energischen Unterstützung des Kleinwohnungsbaues entschließen würden, dann hätten sicherlich die Mißstände im Wohnungswesen einen Grad und einen Umfang angenommen, der dauernde Schäden der Allgemeinheit zur Folge gehabt und ihnen schließlich unverhältnismäßig größere Unkosten verursacht hätte. Sie haben nicht mit nutzlosen Erwägungen über ihre Zuständigkeit usw. die Zeit vergeudet, sondern mit Besonnenheit und Selbstbeschränkung, aber auch mit besonderer Tatkraft die Maßnahmen getroffen, die ihnen zur Abstellung der Mißstände als geeignet und zunächst notwendig erschienen.

I. Finanzpolitische Maßnahmen der Gemeinden.

In finanzieller Beziehung unterstützten die sächsischen Gemeinden den Kleinwohnungsbau einmal durch Bildung besonderer Hypothekenfonds, dann durch Hingabe von Darlehen, weiterhin durch Verwendung von Sparkassenmitteln und schließlich durch Bürgschaftsübernahme. Alle vier Arten der Unterstützung dienen der Hilfe bei Beschaffung des zweitstelligen Hypothekarkredits. Die Hingabe von Darlehen wird im nachfolgenden von der Bildung besonderer Hypothekenfonds, welch letztere doch auch zur Hingabe von Darlehen dienen, getrennt behandelt, weil zwischen beiden Maßnahmen wesentliche Unterschiede sind. Die Bildung besonderer Fonds stellt sich als großzügiger Plan zur Förderung des Kleinwohnungsbaues dar, bei dem besondere allgemeingültige Bedingungen für die Ausleihung der Gelder aufgestellt und die erforderlichen Geldmittel in der Regel durch Anleihe beschafft werden, während bei Hingabe von Darlehen die Ausleihebedingungen von Fall zu Fall festgesetzt und die Geldmittel im allgemeinen aus dem Gemeindevermögen genommen werden. Das Wichtigere ist die Bildung besonderer Hypothekenfonds oder, wie diese Maßnahme auch genannt wird, die Schaffung besonderer städtischer Hypothekenanstalten für zweite Hypotheken. Sie wird daher im nachfolgenden besonders eingehend behandelt, zumal sie für die Zukunft unter dem Zwang der Verhältnisse auch im Königreich Sachsen an Bedeutung gewinnen dürfte.

A. Gemeindliche Fonds für II. Hypotheken.

In Sachsen hatten unter den an der Erhebung beteiligten Gemeinden bis zum 31. Dezember 1913 Annaberg, Bischofswerda, Buchholz, Dresden, Falkenstein, Hartha, Leipzig, Leisnig, Meißen, Pirna und Radebeul, insgesamt 11 Gemeinden, besondere Wohnungsbau- und Hypothekenfonds zur Hergabe II. Hypotheken errichtet, eine Anzahl, die gegenüber den im Reiche zu gleicher Zeit bestehenden immerhin als ansehnlich bezeichnet werden kann, führt doch Lindecke*) auf Grund seiner Rundfrage vom Jahre 1914 für das gesamte Deutsche Reich außer den sächsischen nur 54 Gemeinden auf, die derartige Fonds geschaffen hatten. In Chemnitz war außerdem noch ein gemeindlicher Hypotheken-

*) Lindecke, Die Beschaffung der II. Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden. Düsseldorf, 1914.

fonds in der Bildung begriffen. Diese elf sächsischen Gemeinden hatten aus ihren Hypothekenfonds in Höhe von 3 175 070 *M.* insgesamt 2 437 060 *M.* an II. Hypotheken ausgeliehen. (Näheres vgl. Tab. 1, nächste Seite.)

1. Die Beschaffung der Betriebsmittel.

Die Beschaffung der Betriebsmittel für die Fonds geschah in der Regel, nämlich in Annaberg, Bischofswerda, Buchholz, Dresden, Hartha, Leisnig, Pirna und Radebeul, durch die Aufnahme einer besonderen Anleihe, bzw. war eine solche beabsichtigt. Die Anleihen waren aufgenommen bei der eigenen (Dresden) oder bei fremden Sparkassen (Bischofswerda, Leisnig), bei der Allgemeinen Knappschaftspensionskasse für das Königreich Sachsen (Pirna und Radebeul) und dem Landwirtschaftlichen Kreditverein im Königreich Sachsen (Radebeul). Die Gemeinden, die eine Anleihe beabsichtigten, aber bis zum Erhebungstage nicht begeben hatten (Buchholz und Hartha), stellten in der Übergangszeit städtische Mittel zur Verfügung. Die Fonds wurden aus dem eigenen Vermögen der Gemeinde gebildet in Falkenstein (Sparkassenüberschüsse und verfügbare andere Rücklagen), Leipzig (Guthaben der Stadtgemeinde bei der Sparkasse) und Meißen (Pensions- und Betriebsfonds). Über die Tilgung der aufgenommenen Anleihen berichten nur Bischofswerda, Pirna und Radebeul. Der Tilgungssatz schwankt hier zwischen ½ und 2 % jährlich. Eine Rücklagenbildung für Ausfälle sieht nur Leipzig vor, das nach § 3 seiner Bedingungen den Zinsenbetrag, der über den für I. Hypotheken angewendeten erhoben wird, zu diesem Zwecke verwendet.

Da noch keiner dieser Fonds in Sachsen vor 1911 bestand, mehrere erst im Jahre 1913 ins Leben gerufen worden sind, liegen leider längere Erfahrungen noch nicht vor. Immerhin scheinen die Gemeinden nach den bisherigen Beobachtungen mit dem Erfolge der Fonds zufrieden zu sein. Jedenfalls muß es überraschen, wie stark diese in Anspruch genommen sind, denn von allen Gemeinden wird berichtet, daß neben den bereits genehmigten noch verschiedene weitere Gesuche um Gewährung von Darlehen vorliegen, Annaberg kann sogar darauf hinweisen, daß die Anmeldungen den Betrag des aufgenommenen Darlehens bereits überschreiten. Die Zeit nach dem Kriege wird zweifellos eine weitere Erschwerung in der Beschaffung II. Hypotheken bringen, deshalb werden derartige städtische Anstalten noch nötiger sein wie früher. Es sei daher an dieser Stelle auf andere Möglichkeiten der Mittelbeschaffung, als sie bisher von den sächsischen Gemeinden benutzt wurden, ganz kurz eingegangen.

Für kleine und mittlere Gemeinden kommt hierfür zunächst wohl die Landeskulturrentenbank für das Königreich Sachsen in Frage, der durch das Gesetz vom 30. Juni 1914 das Recht zur Gewährung von Darlehen zur Ausführung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung verliehen wurde. Die Darlehen werden von ihr in unkündbaren und auslosbaren, auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen (sogenannten Landeskulturrentenscheinen) zum Nennwerte nur an Gemeinden zur Weitergabe an Einzelunternehmer und gemein-

Tabelle 1.

Gemeindliche Fonds für II. Hypotheken

Laufende Nr.	Gemeinde	Einwohnerzahl am 1. Dezember 1910	Jahr der Errichtung	Höhe des Fonds ℳ	Speisung des Fonds	Wertermittelung	Beleihungsgrenze	Darlehnsempfänger	V.= Verzinsg T.= Tilgung der ausgelieh. Hypotheken	Kündigungsbedingungen	Gesamtbetrag der bereits ausgeliehenen Hypotheken ℳ	Bemerkungen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
1.	Annaberg . .	17 028	1912	150 000	aus Anleihemitteln	Brandversicherungstaxe außerdem besond. Schätzung durch städt. Bausachverständigen	innerhalb der Brandkasse	Private	V. = 4½ % T. = —	in den ersten 5 Jahren in der Regel unkündbar, dann sechsmonatige Kündigungsfrist	63 000	Anmeldungen übersteigen bereits den Betrag des aufgenomm. Darlehns.
2.	Bischofswerda	8 048	1913	93 000	aus Anleihemitteln, die mit 4 % verzinst und mit 2 % getilgt werden	Brandversicherungstaxe	80 % des Wertes	Private	V. = 4¾ % T. = innerh. 22½ Jahren	von Stadt unkündbar, solange Schuldner seinen Verpflichtungen nachkommt	27 600	
3.	Buchholz . . .	9 679	1913	100 000	einstweilen aus städtischen Mitteln, später Anleihe	Brandversicherungstaxe	90 % der Brandkasse; nur wenn zugehörige Grundstücke erheblichen Wert darstellen, bis 100 % der Brandkasse	Private	V. = 4¾ % T. = —	in der Regel für beide Teile 5 Jahre unkündbar, dann ½ jährliche, nicht an Vierteljahrserste gebund. Kündigung	16 300	
4.	Dresden . . .	548 308	1911	2 800 000	aus Anleihemitteln	besondere Schätzung durch Sachverständige	80 % des Grundstückswertes	Private und gemeinnützige Bauvereinigungen	V. = 4½ % T. = —	in den ersten 5 Jahren in der Regel unkündbar, dann sechsmonatige Kündigungsfrist	1 984 500	vgl. Anlage 1.

5.	Falkenstein . .	15 744	1911	15 070	aus Sparkassenüberschüssen und verfügbaren Rücklagen	Brandversicherungstaxe	100 % der Brandkasse	Private	V. = 4 % T. = 1 %	1/4 jährlich	10 760	6 weitere Darlehen mit zus. 24 000 Mark noch nicht bewilligt.
6.	Hartha	6 253	1913	—	einstweilen aus städtischen Mitteln	Brandversicherungstaxe	80 % der Brandkasse	Private	V. = 4 1/4 % T. = 2 %	1/4 jährlich	2 000	
7.	Leipzig	589 850	1913	500 000	aus dem zum freien Vermögen der Stadtgemeinde gehörenden Guthaben bei der Sparkasse	Schätzung durch gemischt Sparkassenausschuß	80 % des Wertes	Private	V. = 5 1/2 % i. ersten Jahre, dann 5 % T. = —	1/2 jährlich	146 900	
8.	Leisnig	8 001	1913	100 000	aus Anleihemitteln	besondere Schätzung durch Stadtbauamt	80 % des Wertes	Private	V. = 4 1/4 % T. = 1 %	1/4 jährlich	8 560	2 weitere Darlehen mit zus. 74 160 Mark noch nicht ausgezahlt.
9.	Meißen	33 884	1912	150 000	aus Pensions- und Betriebsfonds	Brandversicherungstaxe	verschieden	Private	V. = 4 1/2 % T. = 1/2 %	wenn Schuldner seinen Verpflichtungen nachkommt, von Stadt 10 Jahre unkündbar	13 000	Zahlreiche weitere Darlehen, zumal auf Arbeitereinfamilienhäuser, in Aussicht gestellt.
10.	Pirna	19 523	1913	100 000	aus Anleihemitteln, die mit 4 % verzinst und 1 1/2 % getilgt werden	besondere Schätzung durch Sparkassenausschuß bzw. Annahme, daß I. Hypothek mit dem normalen Betrag des Wertes ausgeht	80 % des Wertes	Private und gemeinnützige Bauvereinigung	V. = 4 1/2 % T. = 1 %	in der Regel auf 10 Jahre für Stadt unkündbar	6 500	
11.	Radebeul . . .	11 401	1913	215 000	aus Anleihemitteln	bes. Schätzung durch Gemeinderat	80 % des Wertes	Private und gemeinn. Bauvereinigung	V. = 4 1/2 % T. = 1 %	wie Dresden	169 000	

nützige rechtsfähige Vereinigungen gewährt. Hedrich sagt in seiner Handausgabe „Das K. S. Gesetz über die Landeskulturrentenbank", S. 168/70:

„Für die Gewährung von Darlehen seitens der Landeskulturrentenbank zur Förderung des Baues von Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung sind scharf zwei Fälle zu unterscheiden:

a) Will die Gemeinde die Kleinwohnungsbauten für eigene Rechnung herstellen, so kann sie bis zu 45 % der gesamten Kosten für das zu diesem Zwecke zu erwerbende Baugelände und für die Bauausführung als Darlehen von der Bank entnehmen. Einer dinglichen Sicherheit für das Darlehen bedarf es in solchem Falle nicht; es wird auf den betreffenden Grundstücken weder eine Landeskulturrente noch eine Hypothek eingetragen. Die Gemeinde ihrerseits hat mindestens 55 % der genannten Kosten aus eigenen Mitteln aufzubringen oder sich auf andere Weise zu beschaffen. Das von der Bank gewährte Darlehen und die Belastung der Gemeindegrundstücke zugunsten Dritter, also insbesondere mit Hypotheken Dritter, dürfen zusammengerechnet 100 % der Kosten für Baugelände und Bauausführung nicht übersteigen. Dies ist in § 30 der Ausf.-VO. ausdrücklich hervorgehoben worden, damit die Mittel der Bank auch zweckentsprechend verwendet werden. Andernfalls könnte eine Gemeinde von der Bank sich 45 % der Kosten erborgen und trotzdem unter Verwendung dieses Geldes zu anderen Zwecken Hypotheken von dritter Seite bis zu 80, 90 und 100 % des Grundstückswertes aufnehmen. Gibt die Bank also 45 %, so dürfen die Grundstücke von dritter Seite nicht höher als zu 55 % des Grundstückswertes belichen werden. Handelt die Gemeinde dem zuwider, so hat sie die Kündigung des Darlehens zu gewärtigen.

b) Will dagegen eine gemeinnützige rechtsfähige Vereinigung oder ein Einzelunternehmer Kleinwohnungsbauten aufführen, so kann er sich an die Gemeinde wenden, damit sie von der Bank ein Darlehen entnimmt und die so erhaltenen Kapitalien an ihn weitergibt. Hier sind also zwei Darlehnsschuldverhältnisse vorhanden, einmal zwischen Bank und Gemeinde und zum anderen zwischen Gemeinde und Vereinigung oder Privatunternehmer. Die Bank gibt in solchem Falle höchstens 35 % der Kosten für Grunderwerb und Bauausführung. Die Gemeinde, nicht die Bank, muß sich für das von ihr an die Vereinigung oder den Einzelunternehmer weitergegebene Darlehen Hypothek an den Baugrundstücken bestellen lassen, und zwar darf die Hypothek nicht über die Grenze von 85 % des Grundstückswertes hinausgehen und nur Lasten nachstehen, die innerhalb der ersten Werthälfte liegen.

Diese Bestimmungen sind getroffen worden, um mit den Mitteln der Bank möglichst haushälterisch umzugehen und möglichst vielen zu helfen, wo wirkliche Hilfe not tut, das ist in der Aufbringung der Nachhypotheken. Da von der Annahme ausgegangen werden darf, daß Hypotheken innerhalb der ersten Hälfte des Grundstückswertes auch

heute noch von privater Seite ohne unverhältnismäßige Opfer zu beschaffen sind, so soll sich die Bank darauf beschränken, Gelder innerhalb der zweiten Werthälfte darzuleihen, wofür es heute an dem ausreichenden Kredite vielfach fehlt. Es werden solche der Gemeinde bestellte Hypotheken sonach sich in den Grenzen zwischen 50 und 85 % des Grundstückswertes bewegen."

Die Darlehen sind in der gleichen Höhe wie die zu diesem Zwecke ausgegebenen Landeskulturrentenscheine zu verzinsen und durch Zahlung eines jährlichen Zuschlages von $1^1/_3$ % zu tilgen, außerdem sind die Gemeinden berechtigt, zur Sicherung gegen Verluste und zur Deckung der ihnen entstehenden Verwaltungskosten einen Zuschlag bis zu ¼% des von ihnen ursprünglich gegebenen Darlehnsbetrages zu fordern. Überdies sind an die Bank 0,1 % Beitrag zu den Verwaltungskosten zu zahlen. Die auf diese Weise den Bauenden zur Verfügung stehenden Gelder sind hiernach recht teuer, so daß die Ertragsfähigkeit der Neubauten ganz wesentlich beeinträchtigt wird. Es muß daher bezweifelt werden, ob die sächsischen Gemeinden die Hilfe der Landeskulturrentenbank nennenswert zur Förderung des Kleinwohnungsbaues in Anspruch nehmen können.

Den Gemeinden steht aber als weiterer Weg zur Beschaffung der für die Fonds erforderlichen Mittel die Ausgabe von eigenen Schuldverschreibungen offen, ein Weg, den nur die großen Gemeinden selbständig beschreiten können und die anderen nur dann, wenn sie sich in einen besonderen Gemeindeverband zusammenschließen, wie er am 3. Juni 1916 gegründet worden ist. Dieser Gemeindeverband (Kreditbriefanstalt sächsischer Gemeinden) will sich die Mittel durch Ausgabe tilgbarer, unkündbarer Inhaberschuldverschreibungen verschaffen und an die einzelnen Gemeinden zur Ausgabe von II. Hypotheken weitergeben. In Preußen wurde die Genehmigung derartiger Inhaberpapieranleihen seitens der Aufsichtsbehörde von der statutarischen Erfüllung bestimmter Voraussetzungen durch den Ministerialerlaß vom 9. Februar 1912 abhängig gemacht, in dem es u. a. heißt:

„Die von solchen Anstalten zu bewilligenden Darlehen dürfen, da ihre Errichtung nur unter der Voraussetzung für gerechtfertigt zu halten ist, daß ihr Zweck ausschließlich auf die Beschaffung wohlfeilen und die Schuldabbürdung fördernden Kredites gerichtet ist, nur als Tilgungsdarlehen und unter grundsätzlicher Ausschließung der Kündbarkeit auf Gläubigerseite gewährt werden. Ferner ist die Verwendung von Überschüssen auf die Zwecke der Anleihetilgung und der Tilgung von Rücklage- und eines Betriebs- und Verwaltungsfonds zu beschränken."

Inwieweit die Kreditbriefanstalt sächsischer Gemeinden diesen Gesichtspunkten Rechnung tragen will, ist auf Seite 65 flg. dieser Schrift näher ausgeführt.

Sehr beachtenswert ist auch die Art und Weise, wie die Stadt Görlitz sich die Mittel zur Hergabe II. Hypotheken sichert; Lindecke berichtet hierüber a. a. O. folgendes:

„Die Stadt haftet unter folgenden Bedingungen mit ihrem ganzen Vermögen und ihren Einkünften für Darlehen, welche sie im Auftrage von dritten Personen auf zweite Hypotheken ausleiht:

1. Bei der hierzu eingerichteten städtischen Hypothekenkasse können (nicht unter 3000 Mk. Wert) Kapitalien, Sparkassenbücher und Wertpapiere mit dem Auftrage hinterlegt werden, sie oder ihre Werte auf zweite Hypotheken anzulegen.
2. Die Gelder, Sparkassenbücher und Wertpapiere werden von der Stadt in amtliche Verwahrung genommen und in ein hierzu gebildetes Hypothekenbuch eingetragen, über dessen Inhalt sämtliche Beamte auch der Steuerbehörde gegenüber zu strengster Geheimhaltung dienstlich verpflichtet sind. Der Auftraggeber erhält eine Bescheinigung, aus welcher der Tgg der Hinterlegung, das hinterlegte Kapital, das Sparkassenbuch und die Höhe seines Guthabens sowie die einzelnen Stücke der hinterlegten Wertpapiere ersichtlich sind.

   Bis zur hypothekarischen Anlegung (3) übernimmt die Stadt folgende Verpflichtungen:

   a) sie haftet für die sorgfältige Aufbewahrung und Verwaltung der hinterlegten Werte, die Kontrolle der Verlosung und Übermittelung der Zinsen;
   b) sie verzinst die hinterlegten Kapitalien mit dem bei der Sparkasse üblichen Zinsfuß in einvierteljährlichen Raten an den Quartalserſten;
   c) sie besorgt die Zuschreibung oder Auszahlung der Zinsen des Sparkassenbuches;
   d) sie gibt die hinterlegten Werte gegen halbjährliche Kündigung zurück.

   Zu a bis d gegen Zahlung einer einmaligen Gebühr von je 0,50 Mk. für je angefangene 1000 Mk. nominal des Betrages bei der Ein- und Austragung, aber nicht unter 1 Mk.

   Außerdem ist für die Ausübung der Verlosungskontrolle unter Garantie eine jährliche Gebühr von 10 Pfg. pro Nummer für ein Jahr oder Teile eines Jahres zu zahlen.

   Die ortsübliche Depotgebühr für Wertpapiere ist zu entrichten, wenn dem Magistrat binnen acht Tagen nach Aufforderung nicht der Auftrag zur Verwertung zwecks hypothekarischer Anlage erteilt wird.

   Die Werte zu 1 und 2 bilden den Hinterlegungsfonds.
3. Mangels besonderer Anweisung des Auftraggebers ist die Stadt jederzeit ermächtigt:

   a) die übergebenen Kapitalien auf Hypotheken anzulegen;
   b) den vom Auftraggeber bestimmten Betrag von dem Sparkassenbuch abzuheben und auf Hypotheken anzulegen;
   c) die vom Auftraggeber bestimmten Wertpapiere bestmöglichst zu verwerten und den Erlös nach Abzug aller Verkaufsspesen auf Hypotheken anzulegen.

   Die Werte zu 3 bilden den Betriebsfonds.

4. Von dem der Anlage (2), der Abhebung (b) oder dem Verkauf (c) folgenden Tage ab werden die Hypothekenbeträge mit 4¼% verzinst. Dieser Tag wird im Hypothekenbuche vermerkt und dem Auftraggeber mitgeteilt.

   Die Hypothekenzinsen werden pünktlich vierteljährlich am Quartalsersten durch die städtische Hypothekenkasse dem Auftraggeber bar ausgezahlt oder auf seinen Antrag seinem Sparbuche bei der städtischen Sparkasse gutgeschrieben.

5. Die aus den Hypothekenbeträgen gewährten Darlehen werden im Grundbuche für die Stadtgemeinde Görlitz (Hypothekenanstalt) unter den durch den Darlehnsnehmer mit der Stadt zu vereinbarenden Bedingungen eingetragen.

6. Dem Auftraggeber werden seine auf Hypotheken angelegten Gelder nach jährlicher Kündigung zurückgezahlt. Die Kündigung ist an jedem Monatsersten mit Ausnahme der Quartalsersten zulässig und ist an den Magistrat (Hypothekenanstalt) zu richten.

   Die Stadtgemeinde Görlitz übernimmt für die pünktliche Zahlung der Zinsen und des gekündigten Kapitals in bar die volle Haftung.

7. Höchstens $^{9}/_{10}$ des Betriebsfonds dürfen auf Hypotheken angelegt werden.

8. Alljährlich sind die Rechnungen wie bei allen übrigen städtischen Kassen abzuschließen und der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis vorzulegen.

9. Von den 4,6 % Zinsen, welche die Hypothekenschuldner zahlen, sind die Jahresausgaben (Zinsen und Verwaltungskosten) zu decken.

   Bei etwaigen Überschüssen beschließt der Magistrat mit Genehmigung der Stadtverordnetenversammlung, in welcher Höhe sie zur Bildung eines Verwaltungs- und Stärkung des Sicherheitsfonds zu verwenden oder zu dem Betriebsfonds abzuführen sind.

10. Zur Sicherung gegen etwaige Ausfälle an Hypotheken und Mehrausgabe an Zinsen wird ein Sicherheitsfonds gegründet.

    Ihm fließen 1 % von jedem gewährten Darlehen zu.

    Der Magistrat kann mit Genehmigung der Stadtverordnetenversammlung außerordentliche Beiträge zu dem Sicherheitsfonds dahin beschließen, daß die Tilgungssätze ganz oder teilweise für eine bestimmte Zeit unter Aussetzung der Tilgung dem Sicherheitsfonds zugeführt werden.

    Solche außerordentliche Beiträge zum Sicherheitsfonds werden besonders dann zu beschließen sein, wenn und solange der Sicherheitsfonds weniger als 1 % der ausgeliehenen Kapitalien beträgt, oder wenn und solange zur Deckung gekündigter Kapitalien Gelder zu höheren Zinsen wie 4,6 % aufgenommen werden müssen.

Der Beschluß ist öffentlich bekanntzumachen. Er tritt mit dem nächsten Quartalsersten in Kraft. Der Grundstückseigentümer, welcher sich dem Beschlusse nicht fügen will, ist zur Kündigung des Kapitals mit einvierteljährlicher, an die Quartalsersten gebundener Kündigung berechtigt, solange der Beschluß dauert, aber durch den Beschluß bis zur Rückzahlung des Kapitals gebunden.

11. Die Kapitalien des Sicherheitsfonds sind in mündelsicheren Wertpapieren anzulegen.

Hat der Sicherheitsfonds 10 % der ausgeliehenen Kapitalien erreicht, so kann der Magistrat mit Genehmigung der Stadtverordnetenversammlung beschließen, ob und in welcher Höhe übereinstimmende Beträge dem Betriebsfonds zuzuführen, zur Herabsetzung des Zinsfußes oder Tilgung der Hypothekenkapitalien zu verwenden sind.

Die Begrenzung nach unten auf 3000 Mk. und die Festlegung der Kündigungsfrist auf 1 Jahr ist bestimmt worden, um einer Konkurrenz der Sparkasse gegenüber entgegenzutreten, welche in erster Linie den kleinen Sparern dienen soll. Außerdem ist die längere Kündigungsfrist eingeführt, um unter allen Umständen die Anstalt liquid zu erhalten. Der Darlehensnehmer ist bei pünktlicher Einhaltung seiner Verpflichtungen aller Fährlichkeiten enthoben, da er, wenn nicht ganz außergewöhnliche Verhältnisse im wirtschaftlichen Leben eintreten sollten, die Gewißheit hat, daß eine Erhöhung des Zinsfußes oder Kündigung des Kapitals nicht eintreten wird.

Die etwas komplizierte Trennung in Hinterlegungs- und Betriebsfonds ist hauptsächlich deswegen erfolgt, um für alle Zufälligkeiten, die bei Angebot und Nachfrage von Hypotheken eintreten könnten, gesichert und in der Lage zu sein, auch dann Kapitalien annehmen zu können, wenn Darlehnsgesuche in ausreichender Anzahl noch nicht vorhanden sind.

Die Vorteile dieser Einrichtung für die Hypothekengeber wie -nehmer liegen darin, daß der kleine Kapitalist in der Lage ist, sein gespartes Kapital unter vollständiger Sicherheit und Ausschluß aller Kursschwankungen zu dem guten Zinsfuß von 4¼% anlegen zu können. Außerdem hat er die Gewißheit, sein Kapital nach Kündigung am Fälligkeitstermin zurückzuerhalten. Zins- und Kapitalsverluste sind ausgeschlossen und jede Unannehmlichkeit mit dem Grundstück und dem Grundstückseigentümer ist ihm abgenommen. Ein sehr wichtiges Moment ist aber die zugesicherte, strengste Geheimhaltung auch der Steuerbehörde gegenüber, da erfahrungsmäßig der kleine Mann die Anlegung seiner Spargroschen in Hypotheken scheut, um die Steuerbehörde nicht in seine Verhältnisse schauen zu lassen.

Der Hypothekennehmer ist ebenfalls den Unannehmlichkeiten der Privathypothek mit ihren Zinserhöhungen, Kündigungen usw. entzogen

und erhält eine zweite Hypothek, die ebenso sicher ist, wie die erste, von einer Kasse zu sehr mäßigem Zinsfuß, der sich einschließlich einer Amortisation nicht höher stellt als eine zweite Hypothek aus Privathand."

Die Görlitzer Organisation wurde an dieser Stelle eingehender mitgeteilt, weil sich voraussichtlich auch durch die neugegründete Kreditbriefanstalt der sächsischen Gemeinden andere Maßnahmen einzelner Gemeinden zur Unterstützung des zweitstelligen Realkredites keineswegs erübrigen werden.

2. Verwaltung der Fonds.

Die Verwaltung der Fonds erfolgte bei allen berichtenden Gemeinden durch den Stadt- bzw. Gemeinderat, teilweise ist eine besondere Abteilung des Rates (Finanzamt, Stadthauptkasse) mit der Verwaltung betraut. Ebenso entscheidet über die Darlehensanträge im allgemeinen der Stadtrat, nur in wenigen Fällen beide städtische Kollegien (Stadtrat und Stadtverordnete). In Leipzig entscheidet der gemischte Sparkassenausschuß, dem 4 Ratsmitglieder und 4 Stadtverordnete angehören. Für das Gedeihen und den Erfolg dieser städtischen Fonds werden die leitenden Persönlichkeiten von ausschlaggebender Bedeutung sein, weil in den II. Hypotheken neben dem Realkredit ein gut Teil Personalkredit enthalten ist. Je nachdem, ob diese mehr Wert auf gute Ertragsfähigkeit und Rücklagenbildung oder auf starke Inanspruchnahme und wirkliche Hilfe für die Minderbemittelten legen, ob sie die nötige Vorsicht mit der erforderlichen Tatkraft, die unerläßlichen Kenntnisse auf dem Gebiete des Wohnungswesens und Grundstücksmarktes mit der entsprechenden Menschenkenntnis zu vereinigen verstehen, werden die Fonds mehr oder weniger Erfolg haben. Bei ihrer Schaffung muß daher stets ihrer Organisation größte Aufmerksamkeit gewidmet werden.

3. Beleihungsgrenze und Wertermittelung.

Sehr wichtig für den Erfolg der Hypothekenfonds sind die Bestimmungen über Beleihungsgrenze und Wertermittelung; verschiedene Gemeinden, so Annaberg, Bischofswerda, Buchholz, Falkenstein und Hartha, legen den Brandversicherungswert zugrunde, während die anderen Gemeinden den Beleihungswert besonders ermitteln lassen. Die erstgenannten Gemeinden beleihen bis zu 80, 90 oder 100 % dieses Wertes, während die letztgenannten meist nur bis 80 % des besonders ermittelten Wertes gehen. Nur eine Gemeinde (Meißen) begrenzt die Beleihungshöhe nicht allgemein, sondern sagt: „Die Höhe der Hypothek kann nicht in allen Stadtteilen denselben Prozentsatz des Grundstückswertes betragen, sondern richtet sich nach der Lage des Grundstückes und wird durch den städtischen Finanzausschuß bestimmt."

Der Brandversicherungswert kann deshalb zugrunde gelegt werden, weil er ein amtlich festgestellter Wert ist. Bei der Landesbrandversicherungsanstalt für das Königreich Sachsen, die durch die Brandversicherungskammer, eine staatliche Behörde, verwaltet wird, sind alle Wohngebäude in Sachsen zwangsweise versichert. Als Versicherungswert der Gebäude gilt der ortsübliche Bauwert unter Abzug eines dem

Zustande des Gebäudes, insbesondere dem Alter und der Abnutzung entsprechenden Betrages. Bei der Berechnung des Neuwertes und des Versicherungswertes sind insbesondere unberücksichtigt zu lassen: der Grund und Boden, der von der Lage des Grundstückes abhängige Wert und der ortsübliche Verkaufspreis.

Die Beleihungshöhe hat zwei verschiedene Bestimmungen zu erfüllen; durch sie soll eine Beleihung ermöglicht werden, die einmal den tatsächlichen Bedürfnissen entspricht, die andererseits völlig unbedenklich sein, d. h. genügende Sicherheit bieten muß. Die Beleihungshöhe steht naturgemäß in ursächlichem Zusammenhang mit dem ihr zugrunde gelegten Werte des Grundstückes; je vorsichtiger dieser geschätzt ist, um so höher kann die Beleihungsgrenze genommen werden. Deshalb kann z. B. eine Beleihung bis zum vollen Brandversicherungswerte als unbedenklich gelten.

Welche Beleihungshöhe entspricht aber den tatsächlichen Bedürfnissen? Der private Bauunternehmer, auf den man bisher in der Hauptsache bei dem Kleinwohnungsbau angewiesen war und voraussichtlich auch für die Zukunft angewiesen bleiben wird, war im allgemeinen nicht besonders kapitalkräftig. Der private Kleinwohnungsbau liegt vielmehr ganz überwiegend in den Händen der kleinen und mittleren Bauunternehmer, während die kapitalkräftigen Großunternehmungen im Bauwesen sich mit dem Hausbau auf Spekulation, wenigstens mit dem von Kleinwohnungen, nicht abgeben, sondern im allgemeinen ihren Verdienst in den festen Aufträgen von Behörden und Privaten finden. Der Privatunternehmer baute und baut die Häuser aber nicht, um sie zu behalten, sondern um sie zu verkaufen. Da auch der Hausbesitz mehr und mehr ein Spekulationsobjekt wurde, die Häuser nur noch selten erworben wurden, um dem eigenen Gewerbebetrieb zu dienen oder sie als nutzbringende Kapitalanlage zu behalten, sondern hauptsächlich um sie in Erwartung weiterer Preissteigerungen weiterzuverkaufen, stieg die Verkäuflichkeit des Hauses um so mehr, je geringer das zum Erwerb desselben notwendige Eigenkapital wurde. Besonders in den Großstädten ließ sich diese Strömung immer deutlicher erkennen, während man ihr in Klein- oder Mittelstädten noch nicht oder nur selten begegnete. Sie hat dort ihren Grund auch in den steigenden absoluten Hauswerten. In der Großstadt bedeutet ein Eigenkapital von 10 000 Mk. vielleicht noch nicht 10 % des Grundstückswertes, während dieselbe Summe in der Klein- oder Mittelstadt schon ⅓ oder noch mehr desselben darstellt. Da aber die Kapitalschwäche des Bauunternehmers sowie des Hausbesitzers eine nicht zu unterschätzende Gefahr für das Wohnungswesen überhaupt darstellt (denn naturgemäß kann ein Hausbesitzer, dem nur 5 oder 10 % des Grundstückswertes eigentümlich gehören, Konjunkturrückgänge oder sonstige Rückschläge nur schwer aushalten), laufen die Bestrebungen für eine Gesundung auf eine Niedrighaltung der Grundstückswerte, mithin auf die Bevorzugung des Flachbaues hinaus, bei dem das vom Eigentümer zu fordernde Eigenkapital von 20 % des Grundstückswertes auch vom kleinen und mittleren Unternehmer aufgebracht werden kann, während bei dem großstädtischen Miethaus bereits ein Eigenkapital von 10 % sehr oft über die Leistungsfähigkeit dieser Unternehmergruppe hinausgehen dürfte.

Bietet nun eine Beleihung bis zu dieser Höhe genügende Sicherheit? Zweifellos ist dies der Fall bei dem erstgenannten Satz, bei dem also die Beleihungshöhe

80 % des Wertes betragen würde. Eine Beleihung bis zu 90 % wird dagegen nur dann unbedenklich sein, wenn die Wertermittelung mit besonderer Vorsicht vorgenommen wird und wenn die Person des Hauseigentümers die notwendige Gewähr bietet. Auf jeden Fall zeigen die Kriegserfahrungen mit den Beleihungen der Häuser der gemeinnützigen Baugenossenschaften, daß die Beleihungsgrenze sehr hoch hinaufgeschoben werden kann, ohne daß Verluste zu befürchten sind, wenn nur die Wertermittelung selbst solide ist. Bei so hoher Beleihung kommt überdies die innere Verschiedenheit der I. und II. Hypothek deutlich zum Ausdruck. Während die erste als reiner Realkredit bezeichnet werden kann, bei dem der Gläubiger seine volle Sicherung in dem Grundstück sucht und beim Vertrauen auf eine vorsichtige Schätzung kein Bedenken wegen eines Wechsels in der Person des Eigentümers hat, handelt es sich bei der II. Hypothek nicht allein um eine Realsicherung durch das Grundstück, sondern es treten infolge der schlechteren sachlichen Unterlage Rücksichten des Personalkredites hinzu. Der Gläubiger muß sorgsam die Person des Schuldners prüfen, und es kann ihm eine Veränderung in der Person durchaus nicht gleichgültig sein. Auch zeigt sich hier die praktische Bedeutung des Schätzungswesens, das ganz wesentliche Grundlagen für die hypothekarische Beleihung liefert.

Für die 11 sächsischen Gemeinden, die besondere Hypothekenfonds für II. Hypotheken haben, bestehen ganz verschiedene Arten der Wertermittelung. Die erste Gruppe: Annaberg, Bischofswerda, Buchholz, Falkenstein und Hartha, legt, wie bereits hervorgehoben, den Brandkassenwert, d. h. den von der staatlichen Landesbrandversicherungsanstalt für das Königreich Sachsen festgestellten Versicherungswert ihren Beleihungen zugrunde. Bei der zweiten Gruppe: Dresden, Leisnig und Radebeul, ist der Gegenstand der Schätzung der Verkaufswert, und die dritte Gruppe: Leipzig, Meißen und Pirna, hatte keine besonderen Vorschriften für die Wertermittelung angegeben. Leipzig sagt nur, daß der gemischte Sparkassenausschuß den Wert zu ermitteln hat, in Meißen wird der Wert vom Finanzausschuß bestimmt, dem vor Beschlußfassung Wert, Größe und Lage des Bauplatzes, die Belastung des Grundstückes, Baukosten (Anschlag) und Brandversicherungssumme (sobald diese feststeht), sowie die Höhe der in das Grundstück verwendeten eigenen Mittel nachzuweisen ist. Pirna gar sagt: „Die Beleihung erfolgt bis zu 80 % des Wertes in Form einer II. Hypothek, wobei angenommen wird, daß die I. Hypothek mindestens mit dem normalen Betrage von etwa 60 % des Wertes ausgeht. Die endgültige Entscheidung über die Höhe erfolgt erst nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes, der Genehmigung zur Ingebrauchnahme und der Ausstellung des Brandversicherungsscheines."

Ein näheres Eingehen auf die erste Gruppe erübrigt sich, weil hier die Verhältnisse ganz klar liegen, auf die dritte Gruppe, weil dies mangels näherer Angaben nicht möglich ist. Dresden, dessen Vorschriften auch in Leisnig und Radebeul ohne wesentliche Änderungen gelten, sagt in § 4 und 5 seiner Bedingungen für die hypothekarische Beleihung von Grundstücken:

> § 4. Zur Bebauung werden Darlehen gegen Hypothek gewährt, deren Höhe sich nach den Kosten der aufzuführenden Baulichkeiten einerseits und dem Werte des Grundstücks und der Höhe der darauf ruhenden Lasten andererseits richtet.

Der Darlehnssuchende hat deshalb auf seine Kosten folgende Unterlagen zu beschaffen:

1. Abschrift des Grundbuchblattes vom neuesten Datum,
2. Besitzstandsverzeichnis,
3. Baubeschreibung unter Bezugnahme auf die beim Baupolizeiamt zur Genehmigung eingereichten Bauzeichnungen,
4. Voranschlag über die Baukosten, gesondert nach Arbeitsgruppen, mit Einheitspreisen und mit Angabe der Gesamtkosten, berechnet nach der überbauten Fläche und dem umbauten Raume,
5. Entwurf des mit dem Bauunternehmer abzuschließenden Bauvertrags mit Angabe der Baugeldratenzahlungen, falls ein solcher in Frage kommt,
6. Voranschlag des Mietertrags,
7. Rentabilitätsberechnung,
8. Nachweis über die Aufbringung des durch das nachgesuchte Darlehen nicht gedeckten Teiles der Baukosten und der bis zur Bauvollendung zu bestreitenden Zinsen, sowie über die Sicherung dieser Beträge.

§ 5. Die Unterlagen werden vom Rate, nach Befinden unter Zuziehung Sachverständiger, geprüft. Als Sachverständige kommen in erster Linie die Mitglieder der städtischen Kommission für Grundstücksabschätzungen sowie die beim Rate in Pflicht stehenden Ratsmaurermeister und Ratszimmermeister in Betracht.

Gegenstand der auf Grund dieser Unterlagen vom Rate vorzunehmenden Schätzung ist der Verkaufswert, den das Grundstück nach plangemäßer Bebauung und bei vertragsmäßiger Ausnutzung hat; er ist zu ermitteln unter Berücksichtigung des Bodenwertes der Baustelle und des Wertes der aufzuführenden Baulichkeiten einerseits sowie des Nutzungswertes andererseits; der letztere ist im allgemeinen mit dem siebzehnfachen des voraussichtlich dauernd zu erzielenden Mietertrags anzusetzen.

Bei der Bewertung des Baulandes ist dasjenige Land außer Berücksichtigung zu lassen, das in Zukunft zu Straßen und Plätzen nach den ortsgesetzlichen Bestimmungen an die Stadtgemeinde abzutreten ist. Die nach diesen Bestimmungen vor der Bebauung zu zahlenden Anliegerleistungen sind vom ermittelten Werte in Abzug zu bringen.

Die große Verschiedenartigkeit der über die Wertermittelung geltenden Vorschriften läßt einige grundsätzliche Bemerkungen zu dieser Frage angebracht erscheinen, ohne daß damit im Rahmen dieser Arbeit eine erschöpfende Behandlung der Frage des Schätzungswesens geboten werden könnte. Daß auf diesem Gebiete große Mißstände bestehen, wird kaum mehr ernstlich bestritten, daß sie neben anderen Umständen ganz wesentlich zu der Not in II. Hypotheken geführt haben, dürfte ebenfalls allgemein zugegeben werden. Nicht mit Unrecht führt die Begründung zu dem preußischen Entwurf eines Schätzungsamtgesetzes vom 20. Januar 1916 diese Mißstände „auf das Vorherrschen der freien,

privaten Schätzertätigkeit zurück. Da eine geregelte Ausbildung und sachkundige Überwachung der Schätzer nicht bestehe, könnten ungeeignete und unzuverlässige Personen in den Schätzerberuf eindringen. Ferner bewirke der freie Wettbewerb im Schätzergewerbe bei manchen Schätzern eine gewisse Abhängigkeit von den Wünschen der Auftraggeber und beeinträchtige ihre Unparteilichkeit. Als ganz besonderer Mißstand habe sich neben der großen Verschiedenartigkeit der Schätzung je nach deren Zweck die tatsächliche Überschätzung der Grundstückswerte, insbesondere der städtischen, fast zur typischen Erscheinung entwickelt, und zwar bestehe die innere Ursache hierfür hauptsächlich darin, daß die Schätzung sich nicht stets auf die ausschließliche Erfassung des Gegenwartswertes beschränke, sondern namentlich für den Grund und Boden den Zukunftswert oft in weitgehender Weise berücksichtige."

Man darf nun wohl ohne jeden Widerspruch die Forderung aufstellen, daß die Gemeinden bei ihren Schätzungen eine Reform des Schätzungswesens anbahnen sollten, zumal sie zu möglichst vorsichtigen Wertermittelungen und Beleihungen schon zur Verminderung des eigenen Risikos gezwungen sind. Gegenüber diesem im Allgemeininteresse wichtigsten Gesichtspunkt hat der leider öfters vorgebrachte ganz zurückzutreten, daß die Gemeinden die privatwirtschaftlichen Interessen der Haus- und Grundbesitzer zu wahren hätten und demzufolge nicht allzu vorsichtig in der Schätzung sein dürften, damit nicht eine Wertminderung der bestehenden Hausgrundstücke eintrete. Worin hat nun diese wünschenswerte Reform zu bestehen? Die Gemeinden haben bereits bei der Auswahl der mit der Schätzung zu betrauenden Personen die notwendige Vorsicht walten zu lassen; am besten bleiben die privaten Schätzer ganz aus dem Spiele. Der bereits erwähnte preußische Gesetzentwurf sagt hierüber: „Als Mitglied eines Schätzungsamtes darf nicht bestellt werden, wer

1. gewerbsmäßig Grundstücks- und Hypothekengeschäfte vermittelt,
2. gewerbsmäßig den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken betreibt,
3. Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates einer Gesellschaft ist, die den gewerbsmäßigen Betrieb eines den Erwerb oder die Veräußerung oder die Beleihung von Grundstücken bezweckenden Unternehmens zum Gegenstand hat oder wer sonst bei einem sonstigen Unternehmen beschäftigt ist."

Auch die Art und Weise, wie der Beleihungswert ermittelt wird, bedarf besonderer Aufmerksamkeit. Am besten werden Verkaufs-, Herstellungs- und Ertragswert zugrunde gelegt. Als Vorbild hierfür kann die Anweisung zur Wertermittelung bei Beleihungen durch die Hypothekenanstalt der Stadt Cöln gelten. Diese sagt in den §§ 3 flg.:

> „§ 3. Verkaufswert. Bei Ermittelung des Verkaufswertes sind die Preise zu berücksichtigen, die für das Pfandgrundstück und für Grundstücke von gleichwertiger Lage und Beschaffenheit bei den aus letzter Zeit bekannten Verkäufen gezahlt worden sind. Verkäufe, bei denen besondere, den Preis erhöhende oder mindernde Umstände — z. B. das besondere Bedürfnis des Käufers, Tauschvertrag, Sicherstellung des Kaufpreises hinter bereits bestehenden Hypotheken — von Bedeutung waren, sind nur zum Vergleiche mit anzuführen.

Sind Verkaufswerte annähernd gleichwertiger Grundstücke nicht in genügender Zahl zu ermitteln, so ist der Verkaufswert unter Berücksichtigung der den Preis erhöhenden oder mindernden Eigenschaften — z. B. größere Grundfläche, bessere oder schlechtere bauliche Gestaltung — nach den Preisen ähnlicher Grundstücke zu schätzen.

Es ist stets der gegenwärtige Verkaufswert zu ermitteln. Etwaige für die Zukunft zu erhoffende Wertsteigerungen sind außer Ansatz zu lassen.

Sind seit dem letzten Verkaufe des Grundstückes Wertsteigerungen oder Wertverminderungen infolge baulicher oder sonstiger Veränderungen oder infolge allgemeiner Preisverschiebungen eingetreten, so sind sie zu berücksichtigen.

§ 4. Herstellungswert. Der Herstellungswert setzt sich aus dem gemäß § 3 ermittelten Verkaufswerte der Grundfläche und dem Bauwerte der Gebäude zusammen.

Als Bauwert ist der Betrag anzusehen, mit dem ein Gebäude von gleicher Beschaffenheit errichtet werden kann, abzüglich des Betrages für Abnutzung.

In dem über den Bauwert zu erstattenden Gutachten ist die Bauart, der bauliche Zustand und die innere Einteilung des Gebäudes zu beschreiben; auch ist anzugeben, ob es an das Wasser-, Kanal-, Gas- und Elektrizitätsnetz angeschlossen ist. Die innere oder äußere Ausstattung des Gebäudes, die nach seiner Art und Lage den Ertrag nicht erhöht, ist zwar zu vermerken, aber bei der Wertfestsetzung nicht zu berücksichtigen. Der Einheitssatz, der sich für das Quadratmeter bebauter Fläche ergibt, ist anzugeben.

§ 5. Ertragswert. Zum Zwecke der Feststellung des Ertragswertes ist derjenige Ertrag zu ermitteln, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig jährlich gewähren kann. Daher sind die in dem Gebäude zur Zeit der Schätzung erzielten Mieten zu ermitteln; dabei ist der Betrag zu vermerken, den die Räume unter gewöhnlichen Verhältnissen dauernd erzielen lassen.

Von dem Gesamtbetrage der so ermittelten Jahreseinkünfte, und zwar, wenn der wirklich erzielte höher ist, als der dauernd erzielbare, von dem letzteren, ist der Betrag abzusetzen, der zur Deckung der Lasten, Abgaben und der mit Rücksicht auf Alter, Bauart und Verwendung der Gebäude im Jahresdurchschnitt zu erwartenden Unterhaltungskosten erforderlich ist.

Besondere, durch die Einrichtungen des Grundstücks bedingte Ausgaben, z. B. für Heizung, Aufzüge usw., sind, sofern ihre Benutzung in den Mieten eingerechnet ist, getrennt zu ermitteln und abzusetzen.

Der hiernach verbleibende Reinertrag ist zu dem Zinsfuß zu kapitalisieren, den der Käufer eines derartigen gleichwertigen Grundstücks üblicherweise erlangt und bei Bemessung des Kaufpreises zugrunde legt.

Bei unbebauten, baureifen Grundstücken ist überschläglich zu ermitteln, welche reine Rente aus einem auf ihm zu erbauenden, zweckmäßig

eingerichteten, den baupolizeilichen Vorschriften entsprechenden Miethause nachhaltig zu erzielen ist. Diese Rente ist wie oben zu kapitalisieren; von der Kapitalsumme ist der Aufwand für den Neubau einschließlich der Bauzinsen abzuziehen; der Rest ergibt den Ertragswert des Grundstückes.

§ 6. Bei zu erbauenden oder im Bau begriffenen Gebäuden ist an der Hand der baupolizeilich genehmigten Zeichnungen und der Baubeschreibung der künftige Verkaufs-, Herstellungs- und Ertragswert zu schätzen. Die Beschaffenheit des Baugrundes und die Güte der gewählten Materialien sind zu prüfen.

Wird bei geeignetem Plan und guten Materialien ein Neubaudarlehen für zulässig erachtet, so ist unter Beachtung der hierfür geltenden Bestimmungen zu begutachten, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt die Raten ausbezahlt werden können. Vor der Auszahlung ist stets zu ermitteln, ob der Bau planmäßig, sorgfältig und unter Verwendung guter Materialien ausgeführt wird. Bei Planabweichungen ist festzustellen, inwieweit diese die ursprüngliche Schätzung beeinflussen.

Vor Auszahlung des Darlehnsrestes ist regelmäßig der polizeiliche Gebrauchsabnahmeschein vorzulegen.

§ 7. Der nach den §§ 3—6 zu ermittelnde Verkaufs-, Herstellungs- und Ertragswert wird zunächst durch zwei, von dem Oberbürgermeister nach Anhörung der mit der Verwaltung der Hypothekengeschäfte betrauten Deputation bestimmte vereidete Sachverständige geschätzt. In diesen Schätzungen ist das Unterpfand nach Grundbuch und Kataster sowie eventuell nach Straße und Hausnummer genau zu bezeichnen und die Übereinstimmung der Unterlagen festzustellen. Die Flächenmaße sind aus amtlichen Plänen zu ermitteln. Bei Neubauten sind der Schätzung der baupolizeilich genehmigte Lageplan, die Bauzeichnungen und eine genaue Baubeschreibung beizufügen. Ferner ist eine Bescheinigung der Versicherungsanstalt, bei welcher die Gebäude versichert sind, darüber beizufügen, bis zu welcher Höhe die Versicherung besteht oder beantragt ist.

Auf Grund dieser Gutachten setzt dann die Deputation den Beleihungswert des Unterpfandes unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände fest. Sie kann dabei in geeigneten Fällen die Veranlagung zur Grundsteuer nach dem gemeinen Wert und zur Reichswertzuwachssteuer zum Vergleich heranziehen und eine Nachprüfung der Taxen durch das städtische Vermessungsamt, Grundsteueramt, Hochbauamt oder die Baupolizei veranlassen.

Der festgesetzte Beleihungswert darf nicht übersteigen:

1. den nach § 3 ermittelten Verkaufswert,
2. den Durchschnitt des nach § 4 und 5 ermittelten Herstellungs- und Ertragswertes.

Ist die Bebauung des Grundstückes unzweckmäßig und den üblichen Anforderungen nicht entsprechend, so darf der Beleihungswert den Ertragswert nicht übersteigen."

Außer der Beachtung der vorgenannten Vorschriften dürfte zweckmäßig sein, auch die persönliche Kreditwürdigkeit des Darlehnsnehmers nicht unberücksichtigt zu lassen, weil, wie bereits früher hervorgehoben, die II. Hypothek nicht nur Realkredit darstellt.

Es ist ohne weiteres einleuchtend, daß selbst unter Zugrundelegung der vorgenannten Gesichtspunkte die Frage der Wertermittelung von Hausgrundstücken nach dem Kriege besondere Schwierigkeiten bieten dürfte. Über die Verkäuflichkeit von Hausgrundstücken mit Kleinwohnungen nach dem Kriege lassen sich nur Vermutungen anstellen, die aber kaum zugunsten der Verkäuflichkeit sprechen. Eine Feststellung des Verkaufswertes wird deshalb sehr schwierig sein. Der Herstellungswert wird unter den steigenden Baukosten eine Höhe erreichen, welche die alsdann entstehenden Grundstücke gegenüber den in späteren Jahrzehnten entstehenden und den vor dem Krieg errichteten wesentlich im Werte erhöht. Von Sachverständigen wird die Verteuerung der Baukosten nach dem Kriege auf mindestens 20 bis 30 % angegeben. Der Mietertrag dieser Häuser wird ebenfalls notwendigerweise bedeutend höher sein müssen, hat er doch nicht nur die Verzinsung der erhöhten Herstellungskosten, sondern auch höhere Zinsen als früher aufzubringen. Statt der früher üblichen 6%igen Rente wird deshalb voraussichtlich eine mindestens 8%ige Rente erforderlich sein. Werden die auf diese Weise ermittelten, erhöhten Grundstückswerte den Beleihungen zugrunde gelegt, so ist zu befürchten, daß bei dem späterhin mit größter Wahrscheinlichkeit zu erwartenden Rückgang der Baukosten und Darlehnszinsen diese Grundstücke mit den früher und später errichteten nicht in Wettbewerb treten können, d. h. beim Verkauf vielleicht nicht einmal ihre Herstellungskosten erbringen und dadurch für die Geldgeber Verluste eintreten. Da andererseits eine Unterbeleihung von Grundstücken gerade nach dem Kriege jede Bautätigkeit unmöglich machen würde, ist eine Abhilfe zweifellos nicht durch Unterbeleihung oder allzu vorsichtige Wertermittelung, sondern nur durch Einführung der Tilgungshypothek zu erreichen. Die bei diesen erzwungene Abtragung der Schulden wird zur Folge haben, daß die in den ersten Jahren nach Friedensschluß erbauten Hausgrundstücke in späteren Zeiten gesunkenen Grundstückswertes auch nur mit dem entsprechend niedrigen Betrag bewertet werden können.

4. Beleihbare Objekte und Personen.

Da die Bestimmungen über die beleihbaren Objekte und Personen in den einzelnen Gemeinden zwar im wesentlichen übereinstimmen, aber doch teilweise wichtige Abweichungen zeigen, seien sie im nachfolgenden wörtlich angeführt.

Annaberg. Es werden beliehen solche im Stadtbezirk gelegene Grundstücke, die in der Zeit vom 1. Oktober 1911 ab mit Häusern für Wohnungen bis zu 400 Mk. bebaut werden. Ausnahmsweise können auch Neubauten Berücksichtigung finden, die vor dem genannten Zeitpunkte begonnen, aber bis dahin noch nicht fertiggestellt sind. Die auszuführenden Gebäude dürfen nur Wohnzwecken dienen, sie dürfen daneben Räumlichkeiten nur für Gewerbebetriebe geringeren Umfanges, und zwar nur im Erd-

geschoß oder in Nebengebäuden enthalten. Die Wohnungen des einzelnen Gebäudes sollen in der Hauptsache Kleinwohnungen sein und in ihrer Mehrzahl aus dreiräumigen Familienwohnungen mit Stube, Kammer und Küche (ev. Wohnküche) von mindestens 35 qm Gesamtgrundfläche bestehen. Die daneben zulässigen mittleren Wohnungen dürfen einen Mietwert von jährlich 400 Mk. nicht übersteigen.

Der Eigentümer des zu beleihenden Grundstückes muß in Annaberg Wohnsitz oder gewerbliche Niederlassung haben, sich in geordneten Vermögensverhältnissen befinden, und es dürfen gegen seine Zuverlässigkeit keine Bedenken vorliegen.

Bischofswerda. Beliehen werden sowohl Häuser mit Kleinwohnungen als solche mit größeren Wohnungen; in allen Fällen werden aber besondere Anforderungen an die Solidität und Zweckmäßigkeit der Ausführung gestellt. Die Darlehen können sowohl Bauunternehmer wie andere Personen erhalten.

Buchholz. Beliehen werden Grundstücke, die im Stadtbezirke Buchholz liegen und mit Häusern für Kleinwohnungszwecke bebaut werden. Die aufzuführenden Gebäude sollen nur Wohnzwecken dienen, nur ausnahmsweise dürfen sie Räumlichkeiten für gewerbliche Betriebe geringeren Umfanges, und zwar nur im Erdgeschoß und in Nebengebäuden, enthalten. Die herzustellenden Wohnungen sollen in der Mehrzahl aus dreiräumigen Familienwohnungen mit Stube, Kammer und Küche oder Wohnküche und geräumiger Kammer von mindestens 35 qm Grundfläche bestehen. Die daneben zulässigen mittleren Wohnungen dürfen einen Mietwert von 400 Mk. nicht übersteigen.

Der Eigentümer des zu beleihenden Grundstückes muß in Buchholz Wohnsitz oder gewerbliche Niederlassung haben oder einen in Buchholz ansässigen Baugewerbetreibenden mit der Herstellung des Gebäudes auf seine Rechnung beauftragt haben. Er muß persönlich zuverlässig sein und sich in geordneten Verhältnissen befinden.

Dresden. Beliehen werden solche im Stadtbezirk gelegene Grundstücke, die in der Zeit vom 1. Januar 1911 ab mit Häusern für Kleinwohnungszwecke bebaut werden. Ausnahmsweise können auch Neubauten berücksichtigt werden, die vor dem genannten Zeitpunkte begonnen, aber bis dahin noch nicht fertiggestellt sind. Zur Beleihung gelangen neben Grundstücken, die mit Kleinwohnungen bebaut werden, auch solche Erbbaurechte, die von der Stadtgemeinde selbst zur Förderung des Kleinwohnungsbaues bestellt sind. Die aufzuführenden Gebäude dürfen nur Wohnzwecken dienen, sie dürfen daneben Räumlichkeiten nur für Gewerbebetriebe geringeren Umfanges, und zwar nur im Erdgeschoß oder Nebengebäuden, enthalten. Die Wohnungen des einzelnen Gebäudes sollen lediglich Kleinwohnungen sein und in ihrer Mehrzahl aus dreiräumigen Familienwohnungen mit Stube, Kammer und Küche (ev. Wohnküche) von mindestens 35 qm oder höchstens 50 qm Gesamtgrundfläche bzw. aus

Wohnungen von weniger als 3 Räumen für einzelne Leute, enthaltend nur 1 heizbares Zimmer von mindestens 15 qm Grundfläche oder ein Zimmer nebst Küche ev. Wohnküche von mindestens 20 qm Gesamtgrundfläche, bestehen.

Der Eigentümer des zu beleihenden Grundstückes muß in Dresden Wohnsitz oder gewerbliche Niederlassung haben oder einen in Dresden ansässigen Baugewerbetreibenden mit dem Neubau auf seine Rechnung beauftragt haben. Der Eigentümer oder der von ihm mit dem Neubau auf seine Rechnung beauftragte Bauunternehmer muß sich in geordneten Vermögensverhältnissen befinden, und es dürfen gegen deren Zuverlässigkeit keine Bedenken vorliegen.

Falkenstein. Die Hypotheken werden in der Regel an Privateigentümer, bis auf weiteres aber auch an zuverlässige Bauunternehmer gewährt; der Charakter des Hauses als Kleinwohnungshaus darf nicht verändert werden. Der Bau ist unverzüglich zu beginnen und zu vollenden. In der Regel werden Darlehen nur für Häuser gewährt, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Sofern verfügbare Mittel vorhanden sind, können Darlehen aber auch dann gewährt werden, wenn in die Häuser Arbeitsräume für Stickmaschinen eingebaut werden. Die Darlehen sollen nur in den Fällen gewährt werden, wo zurzeit noch keine Baugenehmigung erteilt ist.

Hartha. Die zu errichtenden Wohnhäuser müssen eine gefällige Fassade haben, einen einwandfreien Grundriß aufweisen und einen genügend großen unbebauten Hofraum besitzen. Sie müssen von dem Darlehnssucher selbst bewohnt werden und dürfen im allgemeinen nicht mehr als 3—4 Kleinwohnungen enthalten. Berücksichtigt werden regelmäßig nur solche Darlehnssucher, die annehmbar mindestens auf mehrere Jahre hinaus Eigentümer ihrer Grundstücke bleiben wollen, die also ihre Grundstücke nicht zu Spekulationszwecken angeschafft haben.

Leipzig. Beliehen werden nur solche im Stadtgebiet gelegene Grundstücke, deren Bau nach dem 1. Januar 1912 begonnen worden ist, oder in denen durch Umbau Kleinwohnungen geschaffen werden, insofern bei diesen Grundstücken mindestens $^2/_3$ des Gesamtmietertrags aus Kleinwohnungen im Sinne dieser Bestimmungen herrühren. Unter Kleinwohnungen sind solche zu verstehen, welche einschließlich etwa dazugehörender Räumlichkeiten für Kleingewerbebetriebe an jährlichem Mietzins, eingerechnet Wassergeld und ähnliche Ausgaben, nicht mehr kosten als 500 Mk. innerhalb eines Umkreises von 4 km vom Turme des alten Rathauses an gerechnet, als 450 Mk. im übrigen Stadtgebiet. Die Räumlichkeiten für kleine Gewerbebetriebe dürfen nur im Erdgeschoß oder im Nebengebäude liegen. Schank- oder Gastwirtschaften dürfen auf den zu beleihenden Grundstücken nicht betrieben werden.

Leisnig. Bedingungen wie Dresden.

Meißen. Mehr als die Hälfte der Grundfläche des Neubaues muß zu Kleinwohnungen Verwendung finden; was als Kleinwohnung anzusehen ist, wird im einzelnen Falle bestimmt. In der Regel soll eine solche nur aus Stube, Kammer und Küche, höchstens noch aus einem weiteren Wohnraume bestehen. Der Bau muß der Regel nach an fertiger Straße liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn gerade für die betr. Gegend ein besonderes Bedürfnis vorliegt und Bauland an fertiger Straße dort nicht vorhanden ist. Die Rohbauvollendung muß im Jahre 1912, die Ingebrauchnahme spätestens Anfang Juli 1914 stattfinden. Der Grundstückseigentümer muß sich in geordneten Verhältnissen befinden, darf noch nicht in Konkurs gewesen sein und nicht auf der Liste der Schutzgemeinschaft für Handel und Gewerbe stehen. In erster Linie sollen Gesuchsteller berücksichtigt werden, die den Neubau dauernd behalten und selbst mitbewohnen wollen, ohne daß das solide Bauunternehmertum ausgeschlossen werden soll.

Pirna. Der Fonds dient lediglich zur Förderung des Baues von Mittel- und kleinen Mietwohnungen namentlich an fertigen Straßen und zu einem angemessenen Mietpreis. Welche Art von Mietwohnungen gefördert werden soll, bestimmt im einzelnen Falle der Stadtrat. Gänzlich ausgeschlossen sind Gebäude mit einzelnen oder nur etwa 2—3 Wohnungen. Derjenige, der sich bereit erklärt, Kleinwohnungen, d. h. Wohnungen, die höchstens aus 1 Stube, 2 Kammern, 1 Küche und 1 Vorraum bestehen, zu errichten, wird demjenigen, der andere Wohnungen erstellt, in der Regel vorgezogen. Es hat niemand einen Anspruch auf Gewährung einer Hypothek. Gesuchen um Bewilligung solcher sind nicht nur die erforderlichen Unterlagen für die Wertermittelung beizufügen, sondern auch der Nachweis eigener Zahlungsfähigkeit des Bauenden, wobei angenommen wird, daß dem Bauenden in der Regel wenigstens $^1/_{10}$ des Wertes des fertigen Grundstückes eigentümlich gehört.

Radebeul. Die Wohnungen sollen in erster Linie an hier beschäftigte oder längere Zeit hier wohnhafte und kinderreiche Familien vermietet werden. Die aufzuführenden Gebäude dürfen nur Wohnzwecken dienen. Die Wohnungen des einzelnen Gebäudes sollen sich im Preise bis zu 450 Mk. bewegen und allenthalben den Bestimmungen der Ortsbauordnung entsprechen.

Bestimmungen für die beleihbaren Personen wie Dresden.

Hiernach ist allen Anweisungen gemeinsam die Bestimmung, daß die Darlehen nur auf Neubauten, nicht auf bereits bestehende Häuser gegeben werden. Nur Leipzig sieht die Beleihung von Umbauten vor, insofern durch diese Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Neubauten sollen entweder lediglich oder hauptsächlich Kleinwohnungen enthalten, zugelassen sind öfters auch Mittelwohnungen und Häuser mit kleinen Gewerbebetrieben. Der Begriff der Kleinwohnung ist meist nach den örtlichen Verhältnissen und deshalb in den einzelnen Gemeinden verschieden fest-

gesetzt; teilweise wird hierbei der Mietwert, teilweise die Größe der Wohnungen zugrunde gelegt.

Es wird später (S. 61 flg.) unter Hinweis auf die Verhandlungen des 4. Deutschen Städtetages ausgeführt, daß es nicht zu den Aufgaben der Gemeinden gehören kann, die Realkreditfrage im allgemeinen zu lösen oder der Beschaffung II. Hypotheken ganz allgemein ihren Kredit und ihr Ansehen zur Verfügung zu stellen, da dies zweifellos eine Inanspruchnahme weit über ihre Leistungsfähigkeit hinaus zur Folge haben würde und das unmittelbare Interesse der Gemeinden soweit nicht geht. Sie werden sich vielmehr grundsätzlich darauf beschränken müssen, hauptsächlich dort helfend einzugreifen, wo die Verhältnisse ganz allgemein am schwierigsten liegen und ihr Eingreifen sowohl in ihrem eigenen Interesse wie in dem der Allgemeinheit liegt, nämlich vor allem beim Kleinwohnungs-, höchstens noch beim Mittelwohnungsbau. Da die bestehenden Mißstände im Wohnungswesen zu einem großen Teile auf den Mangel an Kleinwohnungen zurückzuführen sind, soll die Hilfe der Gemeinden auch hauptsächlich zur Abstellung dieses Mangels dienen, d. h. die Neubautätigkeit fördern, nicht aber die Ablösung von Hypotheken auf bereits bestehenden Häusern zum Gegenstand haben; von diesem Gesichtspunkte möchte sich auch die neue Kreditbriefanstalt sächsischer Gemeinden leiten lassen. Die Zulassung von Kleingewerbebetrieben oder Läden ist im Interesse des gewerblichen Mittelstandes nur zu begrüßen.

Bedauerlich bleibt, daß nur in einer der sächsischen Gemeinden (Hartha) für die beleihbaren Objekte Vorschriften über die Zahl der in einem Hause zulässigen Wohnungen bestehen. Dies erscheint deshalb wünschenswert, um einmal die auszuleihenden Einzelbeträge nicht zu hoch werden zu lassen, um zum andern auch auf die Bauweise Einfluß auszuüben und dem Eindringen oder der weiteren Verbreitung des größeren Miethauses einen Riegel vorzuschieben. Über die großen Vorzüge des Kleinhauses ist schon so viel geschrieben worden, daß nähere Ausführungen an dieser Stelle sich erübrigen dürften. Gewiß kennt man in Sachsen die eigentliche Mietskaserne mit Hinterhaus- und Hofwohnungen nur in einigen Großstädten, in den Mittelstädten ist sie so gut wie unbekannt. Aber gerade hier ließe sich durch eine Festsetzung des Höchstbauwertes oder der Höchstzahl der Wohnungen in einem Hause und dem Geschosse das Eindringen oder Überhandnehmen des 9—12-Familienhauses vermeiden, und da die Gemeinden zweifellos die Aufgabe haben, bei Erleichterung der Geldbeschaffung auch eine Verbesserung des Haustyps durchzusetzen, nicht nur dafür zu sorgen, daß überhaupt gebaut wird, sondern daß möglichst vorteilhaft und gesundheitlich gebaut wird, so sollten sie in Zukunft ihre Bedingungen für Hergabe II. Hypotheken auch nach dieser Richtung ausbauen. Damit soll natürlich nicht gesagt sein, daß sie etwa eine einseitige Bevorzugung des Ein- oder Zweifamilienhauses betreiben sollen, vielmehr wird in den Mittelstädten auch das Mehrfamilienhaus bis zu 5 Wohnungen gefördert werden können. Bedauerlich und als Fehlgriff muß es dagegen bezeichnet werden, wenn ausgerechnet eine Mittelstadt die Beleihung von Gebäuden mit einzelnen oder 2 bis 3 Wohnungen ausschließt. Vermutlich wurde dieser Beschluß gefaßt in dem Glauben, daß Kleinhäuser dieser Art keine preiswerten Kleinwohnungen enthalten können. Daß diese Annahme falsch ist, beweisen die Erfolge der gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Kleinhause z. B. im Bezirke der Kreishaupt-

mannschaft Dresden. Das sächsische Ministerium des Innern ist bekanntlich bestrebt, durch auf das Kleinhaus zugeschnittene Baubestimmungen *) dieses soweit wie nur möglich zu fördern; auch die Gemeinden müßten es als ihre pflichtgemäße Aufgabe ansehen, der Einführung des Kleinhauses nicht allein durch Bauordnungsbestimmungen, sondern auch durch Erleichterung der Geldbeschaffung die Wege zu ebnen. Eine Vorschrift der Art, daß nur Häuser bis zu einem bestimmten Höchstbauwert oder mit einer Höchstzahl von Kleinwohnungen mit gemeindlichen II. Hypotheken beliehen werden dürften, würde zweifellos für die Bauunternehmer ein besonderer Ansporn sein, diesen Haustyp zu bevorzugen. Es wurde bereits an anderer Stelle darauf hingewiesen, daß, je weniger Wohnungen im Hause sind, je weniger Bauaufwand das Haus also erfordert, das Eigenkapital des Hauseigentümers um so höher im Verhältnis sein kann und sein wird, andererseits auch die Zahl derjenigen Unternehmer, die den dann benötigten Eigenanteil aufbringen können, wächst. Es ist also mit der Bevorzugung des Kleinhauses zweifellos auch eine wirtschaftliche Gesundung im Bauwesen leicht zu erreichen. Die Gemeinden setzen sämtlich bei ihren Bestimmungen voraus, daß die Darlehnsnehmer sich in geordneten Vermögensverhältnissen befinden und gegen ihre Zuverlässigkeit keine Bedenken vorliegen dürfen. Die Zahl der Unternehmer, die diesen Vorschriften entsprechen, wird nun um so größer werden, je weniger Gesamtkosten das Haus erfordert, so daß die Bevorzugung des Kleinhauses ganz im Sinne dieser Vorschrift wirkt.

Daß von fast allen Gemeinden hinsichtlich der beleihbaren Personen eine Einschränkung insofern vorgenommen werden wird, daß diese in dem Gemeindebezirk Wohnsitz oder gewerbliche Niederlassung haben oder einen hier ansässigen Baugewerbetreibenden mit dem Neubau auf ihre Rechnung beauftragt haben müssen, erscheint schon aus steuerpolitischen Gründen zweckmäßig, ganz abgesehen davon, daß die Verhältnisse solcher Personen der Gemeinde genauer bekannt und von ihr am besten dauernd zu beobachten sind. Wichtig erscheint in den Bedingungen von Hartha und Meißen die hier mögliche Ausschließung von Bauspekulanten, indem in erster Linie solche Gesuchsteller berücksichtigt werden sollen, die den Neubau mindestens auf mehrere Jahre oder dauernd behalten oder selbst mitbewohnen wollen. Meißen sagt ausdrücklich, daß durch diese Vorschrift das solide Bauunternehmertum nicht ausgeschlossen werden soll.

Keine der Gemeinden schließt in ihren Bedingungen gemeinnützige Bauunternehmungen als Darlehnsempfänger aus, und doch läßt sich feststellen, daß nicht einer von den städtischen Hypothekenfonds von derartigen Unternehmungen in Anspruch genommen wurde. Da aber außer in Bischofswerda und Hartha in jeder der Gemeinden Baugenossenschaften bestehen, muß diese Tatsache zunächst verwunderlich erscheinen; sie findet vielleicht ihre Erklärung darin, daß die Baugenossenschaften bisher mindestens bis zu der gleichen Höhe billigeres Geld von anderer Seite (Landesversicherungsanstalt, Staat und Reich) erhalten konnten. Sobald aber diese Geldquellen für die Baugenossenschaften nicht mehr so reichlich fließen werden, ein Fall, der vermutlich bald nach dem Kriege eintritt, wird manche von den Bau-

*) Vgl. Verordnung vom 10. November 1913 Nr. 909 d. II. K., abgedruckt in „Mitteilungen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz" Band IV, Heft 2, S. 52–56.

genossenschaften gern die städtischen Fonds in Anspruch nehmen. Allerdings dürfte dann eine Vergünstigung für sie insofern notwendig und erwünscht sein, daß ihnen Darlehen bis mindestens 85, besser bis 90 % des Wertes gewährt werden. Begründet erscheint ein solches Verlangen, weil die Genossenschaften Selbsthilfeorganisationen der Minderbemittelten sind, denen es im allgemeinen nicht möglich sein dürfte, 20% aus eigenen Mitteln aufzubringen oder nach gemeindlichen Hypotheken bis 80 % noch andere fremde Gelder zu erhalten. Wie die Erfahrungen des Krieges gezeigt haben, ist eine Beleihung der Genossenschaftshäuser mit 90 % viel gefahrloser als bei privaten. Bedenken dürften um so weniger bestehen, als die Genossenschaften einer verschärften Aufsicht durch die gesetzlichen Revisionen unterstehen und durch ihre Haftsummen noch besondere Sicherheit bieten.

5. Zeitpunkt der Beleihung und Darlehnsauszahlung.

Die Gemeinden Annaberg, Buchholz, Dresden, Leisnig, Pirna und Radebeul bestimmen im allgemeinen übereinstimmend über den Zeitpunkt der Beleihung und die Darlehnsauszahlung:

> „Die Auszahlung des Darlehens kann auf Wunsch in Teilbeträgen je nach dem Fortschreiten des Baues in der Weise erfolgen, daß in der Regel die erste Hälfte während des Baues in Raten von Balkenlage zu Balkenlage, die andere Hälfte während des inneren Ausbaues gewährt wird. Dabei wird die letzte mindestens 10 % (oder 20 %) des Baugeldes betragende Teilzahlung erst nach vollständiger Fertigstellung, d. h. nach der baupolizeilichen Ingebrauchnahmeprüfung und der Einschätzung zur Brandkasse ausgezahlt. Das Fortschreiten des Baues und dessen sachgemäße Ausführung ist durch Beauftragte des Rates zu beaufsichtigen, ebenso ist der Wert der in dem Bau verwendeten Leistungen von ihnen nötigenfalls vor der Ratenzahlung abzuschätzen."

Dadurch, daß die gemeindlichen Gelder bereits während des Baues gezahlt werden, ersparen die Gemeinden den Unternehmern nicht unwesentliche Geldkosten, die sonst für Baugeldbeschaffung*) aufzubringen sind, das Bauen unnötig verteuern und erschweren. Die Gemeinden handeln somit im wohlverstandenen eigenen, wie im Interesse der Allgemeinheit. Die Baugeldhergabe erscheint gefahrlos, wenn sie unter den vorstehend genannten Bedingungen geschieht. Sie ist auch erwünscht und liegt im Interesse der Förderung des gewerblichen Mittelstandes, wenn dabei, wie weiter unten ausgeführt wird, eine volle Befriedigung der Baugläubiger erreicht wird.

6. Zinsfuß und Nebenkosten.

Für die von den gemeindlichen Fonds dargeliehenen Hypotheken beträgt der Zinsfuß 4 % in Falkenstein und Leisnig, 4¼ % in Hartha, 4½ % in Annaberg, Dresden, Meißen und Radebeul, 4¾% in Bischofswerda und Buchholz. Bischofs-

*) Näheres vgl. Kruschwitz, Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden und Bautzen. Leipzig 1911, Duncker und Humblot.

werda sieht als einzige Gemeinde eine Veränderung des Zinsfußes während der Beleihung vor; das mag darin seinen Grund haben, daß Bischofswerda die Darlehen im allgemeinen nicht kündigen kann, sich also jedenfalls durch diese Bestimmung die Möglichkeit offenhalten will, den Zinsfuß dem etwa allgemein gestiegenen Zinssatz anzupassen. Leipzig und Pirna bemessen ihn nach dem von der dortigen Sparkasse für die I. Hypotheken geforderten Zinsfuß, Leipzig verlangt im ersten Jahre 1% mehr, während später der Zinsfuß ermäßigt werden kann. In Pirna ist er für die II. Hypotheken ½ % höher als der für die erststelligen Hypothekenforderungen der Sparkassen auf gleichartigen Grundstücken. Die Zinsen sind fast durchgängig vierteljährlich nachträglich zahlbar. Zinserhöhungen sind fast allgemein vorgesehen, wenn die fälligen Zinsraten länger als 2 bis 4 Wochen ganz oder zum Teile in Rückstand bleiben.

An Nebenkosten sind allgemein von den Darlehnsnehmern zu zahlen: die Kosten der Prüfung der Unterlagen, der Schätzung sowie des Vertragsabschlusses und der grundbücherlichen Eintragung, desgleichen die Stempelkosten. Die Kosten der Prüfung und Schätzung haben sie auch dann zu tragen, wenn die Beleihung nicht zustande kommt. Besondere Vergütungen, sogenannte Provisionen, sind nirgends zu zahlen, in einzelnen Fällen sogar ausdrücklich ausgeschlossen.

Aus diesen Bedingungen für die Verzinsung und Nebenkosten läßt sich erkennen, daß wohl sämtliche Gemeinden von dem sehr richtigen Gedanken ausgehen, daß ihre Fonds keine mit besonderem Unternehmergewinn rechnende Erwerbsanstalten oder besondere Einnahmequellen für die Gemeinden sein sollen, sondern deren Hauptaufgabe in der Beschaffung wohlfeilen Kredites zu beruhen hat.

Da die Gemeinden die Gelder für die Hypothekenfonds sich meist durch Anleihe beschafft haben, müssen die von den Darlehnsschuldnern zu entrichtenden Zinsen den von den Gemeinden für ihre Anleihen zu zahlenden mindestens gleichkommen, falls nicht Sonderrücklagen bei den Gemeinden vorhanden sind, aus denen sie etwaige Unterschiede begleichen können. Ein etwas höherer Zinssatz für die II. als für die I. Hypothek wird stets schon mit Rücksicht auf das höhere Risiko begründet sein. Nach oben findet der Zinssatz darin seine Grenze, daß die Ertragsfähigkeit der Häuser nicht ungünstig beeinflußt werden darf, andererseits durch die Gelder die Schaffung preiswerter Kleinwohnungen ermöglicht werden soll. Eine gewisse Spannung zwischen dem Aktiv- und dem Passivzinsfuß der Fondsgelder scheint auch als Verwaltungskostenbeitrag und zur Bildung besonderer Rücklagen für etwaige Ausfälle nicht gänzlich ungerechtfertigt, wenn auch diese Rücklagen im allgemeinen nur in Großstädten oder industriellen Mittelstädten wegen der hier möglichen Schwankung der Grundstückswerte notwendig sein dürften. So schreibt die Stadt Leipzig vor, daß „der Zinsenbetrag der über den für I. Hypotheken angewendeten erhoben wird, zur Bildung eines besonderen Reservefonds für etwaige Ausfälle zu verwenden ist, alle übrigen Zinsenbeträge dem Guthaben der Stadt bei der Sparkasse zufließen und die Zinsen des zu bildenden Reservefonds diesem selbst wieder zuzuführen sind". Häufig dürfte die bei der Wertermittelung, der Auswahl der zu beleihenden Objekte und Personen usw. geübte Vorsicht genügen, um Ausfälle zu vermeiden. Die Bildung besonderer Rücklagen ist insbesondere dann kaum erforderlich, wenn die Hypotheken mit Tilgungszwang ausgestattet sind.

7. Tilgung.

Leider findet sich Tilgungszwang längst nicht bei allen städtischen Hypothekenfonds, solchen haben von den 11 Gemeinden nur 7 vorgesehen, unter den 4 Gemeinden, die Tilgung nur zulassen, nicht aber vorschreiben, befinden sich leider auch die Großstädte Leipzig und Dresden. Tilgungen schreiben vor: Bischofswerda, Falkenstein, Hartha, Leisnig, Meißen, Pirna und Radebeul. In Bischofswerda muß die Tilgung des Darlehens in 22½ Jahren erfolgen, und zwar in den ersten 3 Jahren mit 3,3 %, in den nächsten 2 Jahren mit 4,4 %, in weiteren 3 Jahren mit 5,5 % und in den letzten 14½ Jahren wieder mit 3,3 %. Falkenstein und Pirna verlangen 1 %, Leisnig und Radebeul mindestens 1 %, Meißen ½ %, Hartha 2 % jährliche Tilgung. Annaberg, Buchholz, Dresden und Leipzig haben den eigentümlichen Wortlaut gewählt: „Rückzahlung in Raten von mindestens 1 % kann nachgelassen werden." Das klingt so, als ob mit der Zulassung von Tilgung den Darlehnsschuldnern ein ganz außergewöhnliches Entgegenkommen gezeigt würde, während doch die Tilgung in hohem Grade auch im Gläubigerinteresse liegt, dagegen für den Schuldner, wenigstens scheinbar, eine Kürzung seiner Rente mit sich bringt. Die besonders starke Abnutzung der Häuser mit Kleinwohnungen hat naturgemäß deren Wertminderung zur Folge. Jeder vorsichtige Geschäftsmann wird stets auf Abtragung seiner Schulden bedacht sein, um so mehr muß er auf entsprechende Tilgung der für einer Wertminderung unterliegende Gegenstände aufgenommenen Darlehen Wert legen. Warum dieser Gedankengang nicht für städtische Miethäuser zutreffend sein soll, ist nicht ersichtlich. Der Tilgungszwang sollte daher ein unumstößlicher Grundsatz der städtischen Fonds für II. Hypotheken sein, auch wenn die Tilgungshypothek zunächst vielleicht auf Widerstand bei den Privatunternehmern stoßen sollte. (Gemeinnützige Bauvereinigungen sind an sie bekanntlich schon längst gewöhnt, da deren Geldgeber [Landesversicherungsanstalt, Staat, Reich] nur Tilgungshypotheken gewähren.) Die Allgemeinheit hat keinerlei Interesse an der Unterstützung der rein spekulativen, sondern nur an der der soliden Bauunternehmer bzw. Hausbesitzer, und letzteren muß ebenfalls daran gelegen sein, ihre Grundstücksschulden ständig im richtigen Verhältnis zum Grundstückswert zu halten. Dies wird nur durch regelmäßige Abtragung der Schulden erreicht. Die Hausrente wird dadurch nur scheinbar gekürzt, da die Abzahlung weiter nichts als eine Ansammlung eines Sparkontos bedeutet. Daß der häufig vorgebrachte Einwand, die Tilgung sei bei den städtischen Hausgrundstücken nicht notwendig, da hier die Wertminderung des Hauses durch Wertsteigerung des Grund und Bodens ausgeglichen werde, nicht zutrifft, lehrt die einfache Betrachtung, daß im Falle der Richtigkeit dieser Behauptung beim Untergange der Gebäude der Grund und Boden um den vollen Wert derselben gestiegen sein müßte. Das Unsinnige dieser Behauptung wird sofort klar, wenn man die Höhe der Mieten sich vergegenwärtigt, die nötig wären, um die auf derart teurem Gelände zu errichtenden Gebäude ertragsfähig zu gestalten! Außerdem wird dieser Einwand auch nicht den beiden Tatsachen gerecht, daß sehr häufig der bebaute Grund und Boden überhaupt nicht im Werte steigt, stellenweise sogar fällt und daß die Wohngebäude nicht nur einer Wertminderung infolge natürlicher Abnützung, sondern auch infolge veränderter Ansprüche der Mieter (Verbesse-

rung der Wohnsitten) unterliegen. Schließlich sollte man nicht außer acht lassen, daß gerade der Weltkrieg bewiesen hat, wie sehr die wirtschaftliche Schwäche des städtischen Hausbesitzes mit der Vernachlässigung der Tilgung zusammenhängt. Wäre der private Hausbesitz mit unkündbaren Tilgungshypotheken statt mit kündbaren Zinshypotheken belastet, so wäre nicht nur das Fälligwerden großer Hypothekensummen vermieden, sondern ermöglicht worden, ihm durch Stundung der Tilgungsbeträge oder Gewährung besonderen Kredites auf die getilgten Summen einen wertvollen Ausgleich für die Mietausfälle zu schaffen. Ähnliche Verhältnisse wie durch den Weltkrieg können aber in Zukunft auch bei großen wirtschaftlichen Rückschlägen eintreten.

Bei Festsetzung des Tilgungssatzes ist zu beachten, daß dieser im richtigen Verhältnis zur Wertminderung des Hausgrundstückes steht, also nicht zu niedrig bemessen wird, daß andererseits die Tilgung aus den Hauserträgnissen erwirtschaftet werden muß, d. h. von Einfluß auf die Miethöhe ist. Bei dem Interesse der Allgemeinheit an preiswerten, nicht zu teueren Kleinwohnungen darf mithin der Tilgungssatz nicht zu hoch sein und wird sich überdies auch darnach richten, ob etwa die vorstehenden Hypotheken zu tilgen sind, in welchem Falle die Tilgung für die II. Hypothek niedriger bemessen werden kann. Das Bestreben des Geldgebers, durch hohe Tilgung recht schnell neues Geld zum Ausleihen in die Hand zu bekommen, findet außerdem darin ein Gegengewicht, daß durch zu hohe Tilgung die Gegenwart zugunsten der Zukunft unverhältnismäßig stark belastet wird. Auf jeden Fall dürfte ein während der Gesamttilgungsdauer gleichbleibender Tilgungssatz mit Rücksicht auf die Mietenberechnung durchaus erwünscht sein. So hätte z. B. Bischofswerda das Schwanken des Tilgungssatzes vermeiden können bei Berücksichtigung der Tatsache, daß z. B. eine gleichbleibende Tilgung in Höhe von jährlich nur 2½ % bei einem Zinsfuß von 4¾ % die volle Rückzahlung des Kapitals in rund 23 Jahren zur Folge hat.

Von den Gemeinden, die die Tilgung nur zulassen, kann auch bedungen werden, falls der Ertrag des Grundstückes nach der auf Erfordern einzureichenden jährlichen Ertragsberechnung die Höhe von 6 % des vom Rate geschätzten Wertes übersteigt, daß der Mehrertrag zur außerordentlichen Tilgung zu verwenden ist. Es ist nur zu verwundern, daß diese Gemeinden für einen solchen Fall nur die „Kann"-Vorschrift, nicht die „Muß"-Vorschrift vorgesehen haben. (Vgl. auch S. 41.)

8. Kündigung.

Als wesentlicher Bestandteil der Tilgungshypothek gilt im allgemeinen deren Unkündbarkeit auf Gläubigerseite, solange der Schuldner seine eingegangenen Verpflichtungen erfüllt. Dies trifft für die von den sächsischen Gemeinden gewährten Hypotheken nicht zu. Nur Bischofswerda hat die bedingte Unkündbarkeit vor Beendigung der Tilgung festgelegt. Die anderen Gemeinden, deren Hypotheken mit Tilgungszwang ausgestattet sind, gewähren nur befristet unkündbare Hypotheken, und zwar Falkenstein, Leisnig und Radebeul in der Regel auf 5 Jahre, Meißen und Pirna auf 10 Jahre für beide Teile. Im übrigen bestimmen die vorgenannten Gemeinden:

Bischofswerda steht eine vierteljährliche Kündigung zu,

a) wenn eine Zins- und Tilgungsrate länger als 4 Wochen ganz oder teilweise im Rückstand bleibt;

b) wenn die Unterhaltung des Grundstückes in einer Weise erfolgt, die nicht als ordnungsmäßig bezeichnet werden kann. Hierüber entscheidet für beide Parteien verbindlich auf Anruf der Stadtgemeinde ein beim Königlichen Amtsgericht Bischofswerda in Pflicht stehender Baumeister. Die Kosten treffen die Partei, zu deren Ungunsten sein Ausspruch erfolgt.

c) wenn der Darlehnsnehmer unzureichende und unrichtige Angaben über den Mietertrag des Grundstückes macht. Für diese Fälle hat Bischofswerda übrigens auch die Erhöhung der Verzinsung vorgesehen; es kann zwischen beiden (Kündigung oder Zinserhöhung) wählen.

Falkenstein. Nach Ablauf der 5 Jahre, innerhalb deren bei Einhaltung aller Bedingungen und pünktlicher Zinszahlungen das Darlehen unkündbar gewährt werden kann, gelten über die Kündigung die Sparkassen-Bedingungen. Ohne Kündigung ist das Darlehen fällig bei Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Grundstücksbesitzers oder bei Zahlungseinstellung. Die Verabredung der fünfjährigen Unkündbarkeit erlischt bei Wechsel des Eigentümers.

Leisnig. Nach Ablauf der fünfjährigen Frist steht jedem Teile die Kündigung mit einer Frist von 3 Monaten zu, mit dieser Frist steht dem Rate auch innerhalb der ersten 5 Jahre die Kündigung dann zu, wenn der Eigentümer nach Vollendung des Baues das Grundstück ohne Zustimmung des Rates veräußert oder belastet. Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann der Stadtrat die Hypothek in folgenden Fällen derart kündigen, daß das Kapital sofort fällig ist, die Zinsen aber ungeachtet dessen noch bis zum Schlusse des laufenden Vierteljahres weiter zu entrichten sind: a) wenn der Eigentümer länger als 4 Wochen mit einer Zinsen- oder Tilgungsrate im Rückstande verbleibt, b) wenn er das Grundstück nicht in ordnungsgemäßem Zustand erhält, oder wenn er dasselbe der vertragsmäßigen Ausnutzung ganz oder teilweise entzieht, insbesondere wenn er ohne Genehmigung des Rates Wohnungen teilt oder zusammenlegt, gewerbliche Betriebe oder Schankstätten aufnimmt und den vertragsmäßigen Zustand auch nicht innerhalb einer vom Rate zu bestimmenden Frist wiederherstellt, c) wenn der Eigentümer die Nachprüfung des Unterhaltungszustandes oder der Benutzung des Grundstückes seitens des Rates oder seiner Beauftragten hindert, d) wenn der Eigentümer das Grundstück durch Nachverpfändung überlastet und dadurch die Gefahr der Zwangsvollstreckung in das Grundstück herbeiführt, e) wenn er seine Zahlungen einstellt oder in Konkurs verfällt oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück erfolgt. Überdies gelten die Vorschriften in § 1133 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Meißen bestimmt: Solange der Eigentümer nicht in Zahlungsschwierigkeiten gerät, die Zinsen und Tilgungsraten pünktlich abführt und die Gebäude ordnungsmäßig instand hält, soll eine Kündigung seitens der Stadt erst nach 10 Jahren zulässig sein.

Pirna. Bleiben die Zinsen und Tilgungsbeträge, welche zu den Kalendervierteljahren fällig sind, länger als 6 Wochen ganz oder teilweise im Rückstand, so ist das ganze Kapital fällig und rückzahlbar. Die Darlehen sind in der Regel auf 10 Jahre für die Stadt unkündbar. In dieser Zeit steht dem Schuldner, nach Ablauf dieser Frist jedem der beiden Teile, eine halbjährliche Kündigung zu. Das Kapital kann zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden, wenn das Gebäude nicht in ordnungsmäßigem Zustande erhalten, die Besichtigung seitens des Stadtrates durch den Eigentümer verhindert, das Grundstück ohne Zustimmung veräußert oder belastet wird, der Eigentümer seine Zahlungen einstellt, in Konkurs gerät oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück eingeleitet wird.

Radebeul hat die gleichen Bestimmungen wie Leisnig, nur daß es sechsmonatliche Kündigung vorsieht.

Die Gemeinden, die Tilgung nur zulassen, nicht vorschreiben, geben die Darlehen in der Regel auf 5 Jahre unkündbar. Annaberg, Buchholz und Dresden bestimmen des weiteren:

> Nach Ablauf dieser Frist steht jedem Teile die Kündigung mit einer Frist von 6 Monaten zu. Mit dieser Frist steht dem Rate auch innerhalb der ersten 5 Jahre die Kündigung dann zu, wenn der Eigentümer nach Vollendung des Baues das Grundstück ohne seine Zustimmung veräußert oder belastet.
>
> Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist . . . . . (wie Leisnig.)

Leipzig. Die II. Hypotheken sind mit einer beiden Teilen freistehenden sechsmonatigen, an die Kalendervierteljahre nicht gebundenen Kündigungsfrist kündbar; sie können aber auch auf 5 Jahre unkündbar gegeben werden.

Sie können ohne Einhaltung der Kündigungsfrist oder vor Ablauf des fünfjährigen Zeitraumes zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden,

a) wenn der Eigentümer länger als 4 Wochen mit einer Zinsrate im Rückstande verbleibt;

b) wenn der Eigentümer nicht innerhalb vier Wochen, nachdem die Zinsrate für die II. Hypothek fällig geworden ist, dem Rate die Quittung über die letzten fälligen Zinsen der vorgehenden Hypotheken vorlegt;

c) wenn der Eigentümer ohne Zustimmung des Rates eine der vorgehenden Hypotheken kündigt;

d) wenn er das Grundstück nicht im ordnungsgemäßen Zustande erhält, oder wenn er die Ausnutzung so ändert, daß sie nicht mehr den Anforderungen über die Größe der Wohnungen entspricht, und wenn er in diesen Fällen den vertragsmäßigen Zustand nicht innerhalb einer vom Rate zu bestimmenden Frist wieder herstellt.

e) wenn der Eigentümer die Nachprüfung des Unterhaltungszustandes oder der Benutzung des Grundstücks durch den Rat oder dessen Beauftragte hindert;

f) wenn der Eigentümer nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist das tut, was von ihm nach § 1133 oder § 1135 BGB. verlangt wird;

g) wenn der Eigentümer seine Zahlungen einstellt oder in Konkurs verfällt oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück erfolgt.

Die Beschlußfassung über die Kündigung, sofortige wie fristgemäße, steht dem gemischten Sparkassenausschuß, in besonders dringenden Fällen dem Finanzamt zu.

Wenn sonach auch alle Gemeinden mehr oder weniger scharfe Bedingungen wegen der Fälligkeit der Darlehen vorgeschrieben haben, darf man doch wohl annehmen, daß sie diese nach Ablauf der Unkündbarkeitsfrist nur bei Nichteinhaltung der Bedingungen kündigen werden, zumal wenn es sich um Tilgungshypotheken handelt. Diese Annahme erscheint deshalb begründet, weil die Gemeinden ihre Fonds für II. Hypotheken geschaffen haben, um dem Kleinwohnungsbau zu helfen. Sie würden ihren eigenen Absichten untreu, wenn sie den Bauunternehmern plötzlich den Kredit entziehen und sie dadurch in Notlage bringen würden. Die Fonds werden aber zweifellos stärker in Anspruch genommen, wenn die Unkündbarkeit der Gelder von vornherein festgelegt ist, so, wie dies in vorbildlicher Weise Bischofswerda getan hat. Ein Kündigungsrecht der Gemeinde auch dann, wenn der Darlehnsschuldner allen Verpflichtungen nachkommt, ist bei Tilgungshypotheken, wie dies vom preußischen Landwirtschaftsminister wiederholt betont wurde, schlechthin unbillig. Andererseits sind die Fälligkeitsbedingungen notwendig, um Spekulation auszuschalten und den Unternehmer zur Einhaltung der Vorschriften zwingen zu können.

9. Bedingungen bezügl. der ersten Hypothek.

Für die ersten Hypotheken sind bestimmte Geldgeber oder Darlehnsbedingungen nur von Meißen vorgeschrieben; hier muß nämlich die I. Hypothek von der städtischen Sparkasse zu deren üblichen Bedingungen gegeben sein. Dresden macht, wenn die I. Hypothek nicht von der Sparkasse, städtischen Stiftungen oder der städtischen Grundrenten- und Hypothekenanstalt gegeben wird, mehrjährige Unkündbarkeit und Verzinsung nicht über 4½ % für die vorgängige Hypothek zur Bedingung. In Annaberg und Falkenstein sind die bisherigen I. Hypotheken ausnahmslos, in Buchholz in fast allen Fällen von der städtischen Sparkasse gegeben.

Für die Sicherheit der II. Hypothek sind zweifellos die Personen und Bedingungen, von bzw. zu denen die vorgehende Hypothek gegeben wurde, von wesentlicher Bedeutung. Jede Kündigung derselben oder auch nur jede Zinserhöhung

kann das Objekt verschlechtern oder die Zwangsversteigerung des Grundstückes und den Ruin des Darlehnsschuldners zur Folge haben. Daß damit die Gefährdung der II. Hypothek Hand in Hand geht, bedarf keiner besonderen Hervorhebung. Vorschriften über die I. Hypothek müssen deshalb unbedingt von den städtischen Hypothekenanstalten für zweitstelligen Kredit selbst auf die Gefahr hin getroffen werden, daß dadurch der Wirkungskreis dieser Anstalten erheblich eingeengt wird; denn die finanzielle Sicherung der Gemeinden muß ausschlaggebend bleiben. Das einfachste Mittel wäre, vorzuschreiben, daß die I. Hypotheken nur von der städtischen Sparkasse oder nur als unkündbare Tilgungshypotheken gegeben sein dürften. Sind I. und II. Pfandgläubiger in einer Person vereint, wie dies bei Erfüllung der ersten Vorschrift der Fall wäre, so werden nicht nur die Beleihungs- und Verwaltungskosten erheblich verbilligt, sondern der erststellige Geldgeber bietet auch jede nur wünschenswerte Sicherheit. Aber mit dieser Vorschrift würde die Zahl der beleihbaren Objekte stark verringert, da naturgemäß selbst in mittleren Städten nicht alle Kleinwohnungsbauten von der Sparkasse beliehen sein können. Deshalb wird der zweite Weg vorzuziehen sein, wonach von der I. Hypothek Unkündbarkeit und, damit verbunden, Tilgbarkeit gefordert wird. Da durch die gemeindlichen Hypothekenfonds nur künftig zu errichtende Bauten beliehen werden, ist die Tatsache ziemlich gleichgültig, daß zurzeit die unkündbare Tilgungshypothek nur selten vorkommt, vielmehr vermögen die Gemeindeverwaltungen auf diese Weise die künftige Hypothekenbeschaffung vorzuschreiben. Die Vorteile der Tilgungshypothek (Unveränderlichkeit des Zinsfußes, Unkündbarkeit auf Gläubigerseite und Schuldenabtrag) bringen neben den sonstigen Vorschriften für die II. Hypothek eine so bedeutende Sicherung, daß damit jede nur wünschenswerte Gewähr durchgeführt erscheint. Daß mit dieser Vorschrift neben dem genannten Vorteil auch wohnungs- und sozialpolitische Ziele erreicht werden, kann den Gemeinden nur angenehm sein. Zurzeit sind allerdings weder Sparkassen noch Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften und Private an die Tilgungshypothek gewöhnt, auch die Hausbesitzer und Bauunternehmer bringen ihr jetzt noch keine große Sympathie entgegen, doch dürften gerade die Kriegserfahrungen der Tilgungshypothek den Weg geebnet haben. Daß der Tilgungssatz für die I. Hypotheken verhältnismäßig niedrig, etwa ¼ % jährlich festgesetzt werden kann, weil auch die zweitstelligen Hypotheken getilgt werden sollen, mag nur nebenbei erwähnt sein; dann kann auch der Tilgungssatz für letztere niedriger sein, als wenn nur sie tilgbar sind. Um eine zu starke Belastung des Schuldners durch die Tilgungspflicht zu vermeiden, möchte die Tilgung insgesamt nicht höher als etwa ¾% der fremden Gelder sein. Um die Güte der II. Hypothek ständig zu verbessern, ist zu vereinbaren, daß diese in die durch Tilgung der I. Hypothek freiwerdende Stelle einrücken; diese Vereinbarung ist grundbuchlich zu sichern.

Falls sich die Forderung der Unkündbarkeit und Tilgbarkeit der I. Hypothek nicht durchführen läßt, wäre als letzter Ausweg die Möglichkeit zu erwähnen, vom I. Hypothekengläubiger wenigstens eine möglichst lange, mindestens einjährige Kündigungsfrist, vom Hypothekenschuldner Begleichung der Zinsen für die I. Hypothek über die Stadtgirokasse zu verlangen. Durch letztere Vorschrift erhält die Stadt rechtzeitig Kenntnis von unpünktlicher Zinszahlung und kann sich dann gegebenenfalls mit dem Gläubiger der I. Hypothek ins Vernehmen setzen.

10. Sicherung der Bauforderungen, Einfluß auf Mietenberechnung, Ausschluß der Spekulation.

Die in diesem Abschnitt zu behandelnden Forderungen mögen deshalb zum Teil heftigem Widerstand begegnen, weil teilweise nicht mit Unrecht die Ansicht vertreten wird, man solle die Inanspruchnahme der städtischen Fonds für II. Hypotheken nicht durch allzuviele Vorschriften erschweren und die Privatunternehmer dadurch nicht abschrecken. Die vielleicht manchmal mit ihnen nach dieser Richtung gemachten Erfahrungen, daß sie nämlich sich den gestellten, dem allgemeinen Nutzen dienenden Bedingungen nicht unterwerfen wollten, dürfen aber die Gemeinden nicht davon abhalten, solche Bedingungen zu stellen. Schließlich kommt es immer noch auf die Durchführung an; ein böswilliger Gläubiger kann den Schuldner auch mit den üblichen Bedingungen stark belästigen, hingegen können andererseits die schärfsten Bedingungen bei gegenseitigem Verstehen und Entgegenkommen keinerlei Belästigungen erzeugen. Auf jeden Fall muß stets bedacht werden, daß die Gemeinden mit den Mitteln der Allgemeinheit niemals und nirgends den Interessen einzelner Privatunternehmer dienen dürfen, sie müssen stets in erster Linie die Interessen und den Nutzen der Allgemeinheit im Auge behalten; deshalb muß der Darlehnsschuldner für die ihm zugestandenen besonderen Vergünstigungen einen hinreichenden Gegenwert geben, der nicht allein in der einfachen Tatsache der Befriedigung des Kleinwohnungsbedarfes bestehen darf, sondern darüber hinaus die stete Beibehaltung möglichst billiger Mieten, die gesicherte und vorschriftsmäßige Verwendung des dargeliehenen Geldes, die Schaffung gesunder, preiswerter Kleinwohnungen, deren einwandfreie Benutzung usw. gewährleisten muß.

Eine ziemlich selbstverständliche Bedingung ist die über die Verwendung der Darlehnsgelder zur Befriedigung der Baugläubiger. Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß die meisten Gemeinden die als Hypotheken bewilligten Darlehen schon als Baugeld auszahlen. Sie schreiben dann in den meisten Fällen vor:

> „Der Eigentümer haftet der Stadtgemeinde für eine den Vorschriften in § 1 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 entsprechende Verwendung des Darlehens zugunsten der an der Herstellung des Baues Beteiligten; insbesondere ist er auch verantwortlich für solche Verwendung seitens des von ihm bestellten Bauunternehmers. Er hat dem Rate die Einsicht des Baubuches zu gestatten, das er oder der Bauunternehmer gemäß § 2 des genannten Gesetzes zu führen hat. Der Rat ist berechtigt, die Auszahlung der Baugeldraten von dem Nachweise abhängig zu machen, daß die an der Herstellung des Baues Beteiligten nach dem Werte ihrer bisherigen Leistung für den Bau befriedigt oder sonst sichergestellt sind, oder daß sie der Auszahlung des Baugeldes an den Eigentümer zustimmen. Er kann ferner die fälligen Baugeldraten derart hinterlegen, daß der Eigentümer oder Bauunternehmer über sie nur durch Anweisung zugunsten der Baugläubiger auf deren fällige Forderungen verfügen kann. Der Anspruch des Eigentümers auf die Darlehnsbeträge unterliegt nicht der Abtretung oder Verpfändung, außer es

erfolgt diese zur Befriedigung oder Sicherung von Baugläubigern für fällige Bauforderungen."

Weitergehend und den auf möglichst hohen Gewinn rechnenden Privatunternehmer stärker treffend sind die Bestimmungen über die Mietenberechnung bzw. die Miethöhe. Annaberg, Dresden, Leisnig und Radebeul sagen: „Überschreitet der Ertrag des Grundstückes nach den auf Erfordern einzureichenden jährlichen Ertragsberechnungen die Höhe von 6 % des vom Rate geschätzten Wertes, so kann bedungen werden, daß der Mehrertrag zur außerordentlichen Tilgung zu verwenden ist, und andernfalls fristgemäße Kündigung erfolgen." Bischofswerda hat die besonders bemerkenswerte Vorschrift:

„Sollte der Ertrag sämtlicher Mieten aus dem Grundstücke die Summe von 6½ % übersteigen, so gebührt von dem übersteigenden Betrage der Stadtgemeinde die Hälfte mit der Maßgabe, daß der sich hierbei etwa ergebende Betrag die rechtliche Eigenschaft einer Zinsforderung für das gewährte Darlehen hat; jedoch hält sich der Darlehnsschuldner für berechtigt, gegen einen der Stadtgemeinde in dieser Hinsicht zustehenden Betrag diejenigen Summen aufzurechnen, die sich als Mindererertrag von 6 % an Mietertrag ergeben, soweit die Mindererträge in den vorangehenden 2 Kalenderjahren eingetreten sind. Diese Aufrechnung kann er jedoch nur dann in Anspruch nehmen, wenn er in jeweils bei den Zinszahlungen vorgelegten und von den Mietern unterschriftlich vollzogenen Bescheinigungen den Mietertrag des Grundstückes der Stadtgemeinde wahrheitsgemäß bekannt gegeben hat. Überdies hält er sich für verpflichtet, auf jederzeitiges Verlangen der Stadtgemeinde wahrheitsgemäße Angaben über den Mietertrag zu erstatten. Sollte er diese Bedingungen nicht erfüllen, so steht der Stadtgemeinde das Kündigungsrecht und das Recht auf Erhöhung des Zinsfußes zu."

Von dem Stadtrat in Buchholz kann Tilgung bedungen werden insbesondere für den Fall, daß eine höhere als die vorgesehene Rentabilität eintritt. Wie hoch diese sein soll, ist in den Bedingungen nicht gesagt. In Falkenstein dürfen die Mieten nicht höher sein, als eine 6 %ige Verzinsung des Anlagekapitals bzw. Schätzungswertes ergibt. In Meißen ist bei jedem Gesuche die Höhe der voraussichtlichen Mietzinsen anzugeben. Hartha, Leipzig und Pirna treffen über die Miethöhe keinerlei Bestimmungen.

Daß die Stadtgemeinde als Gläubigerin der II. Hypothek Einfluß auf die Mieten nimmt, ist nicht nur angebracht, sondern durchaus wünschenswert, weil im anderen Falle die Möglichkeit, ja Wahrscheinlichkeit besteht, daß mit dem billigen Gelde der Allgemeinheit nur dem einzelnen Bauunternehmer oder Hausbesitzer besondere Vorteile zufließen. Haben die Unternehmer sich vor dem Kriege derartigen Bedingungen vielleicht nur ungern unterworfen, so wird hoffentlich auch ihr soziales Gewissen durch die Kriegserfahrungen so gekräftigt worden sein, daß sie die Notwendigkeit solcher Vorschriften einsehen und sich ihnen gern fügen. Schon vor dem Kriege haben sie bei jeder Gelegenheit betont, daß die Gewährung billiger Hypotheken bis zu außergewöhnlicher Höhe eine ungerechte Bevorzugung der gemeinnützigen

Baugenossenschaften darstelle, und haben, wenn man ihnen entgegenhielt, daß sich die Genossenschaften dafür besonders scharfen Bedingungen gerade bezüglich der Ertragsberechnung der Grundstücke wie auch in anderen Beziehungen unterwerfen müssen, geantwortet, daß sie gleichfalls gern diese Bedingungen erfüllen würden. Dieser Behauptung steht allerdings die andere erst im August 1914 von einem angesehenen Hausbesitzervertreter geäußerte Ansicht gegenüber: Dieser Zwang werde kaum einen Unternehmer verlocken, auf ein solches Angebot einzugehen. Die rege Inanspruchnahme auch der Hypothekenfonds der sächsischen Gemeinden, die sich den Einfluß auf Mietenberechnung gesichert haben, zeigt andererseits, daß viele Bauunternehmer sich den Bedingungen gern unterworfen haben.

Es wäre allerdings zu erwägen, ob nicht besser statt der jetzt üblichen Vorschrift über die Mietenberechnung, die eine Begrenzung des Gesamtertrags der Hausgrundstücke vorsieht, nur der Reinertrag der Hausgrundstücke, also der nach Abzug aller Unkosten dem Unternehmer verbleibende Gewinn begrenzt wird, weil die jetzt übliche Bestimmung möglicherweise, nämlich bei steigenden Unkosten, wie diese doch nach dem Kriege mit Bestimmtheit zu erwarten sind, eine gewisse Ungerechtigkeit mit sich bringt, die bei Begrenzung des Reinertrages vermieden werden könnte.

Des weiteren ist es zweckmäßig, den diesen Grenzbetrag überschießenden Mehrertrag zur Tilgung der Darlehen zu verwenden, ihm nicht, wie dies seitens einer Stadtverwaltung geschieht, die rechtliche Eigenschaft der Zinsforderung zu geben. Durch letztere Bestimmung wird nämlich die Stadtgemeinde am Unternehmergewinn beteiligt, indem ihr ein Mehrertrag aus dem Hausgrundstück Zinserhöhung einbringt. Das würde dem Grundsatze widersprechen, daß die gemeindlichen Fonds für II. Hypotheken keine Erwerbsunternehmungen sein, sondern den Charakter von Wohlfahrtseinrichtungen zum Nutzen der Allgemeinheit haben sollen.

Als weitere Bestimmung zur Ausschließung der Spekulation sind fast allgemein nur noch die anzutreffen, daß die beliehenen Grundstücke nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weiterveräußert oder belastet werden dürfen, und daß die Darlehen fällig werden, wenn der Unternehmer die Baugeldraten nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen und vertraglich bedungenen Weise zur Befriedigung der Baugläubiger verwendet oder wenn das Grundstück nicht vertragsmäßig benutzt wird. In anderer Richtung, nämlich nicht um die Spekulation mit beliehenen Grundstücken, sondern um die Beleihung von Spekulationsgrundstücken zu verhüten, wirkt eine Bedingung der Stadt Dresden, wonach die Beleihung regelmäßig dann zu versagen ist, wenn die auf dem Grundstücke haftenden Kaufgelder den Bodenwert der Baustelle übersteigen. Nur eine Gemeinde hat noch einen weiteren Versuch zur Ausschaltung der Spekulation gemacht, indem sie nämlich sich das Vorkaufsrecht für die beliehenen Grundstücke ausbedungen hat, eine Vorschrift, die kaum den gewünschten Zweck erreicht, da beim Vorkaufsrecht die Gemeinde in den bereits von anderer Seite gebotenen Kaufpreis eintreten muß, diesen also nicht beeinflußen kann.

Die vorstehend genannten Bestimmungen wirken zweifellos sämtlich in dem durchaus wohnungs- und sozialpolitischen Sinne einer Verhinderung der Grundstücksspekulation und bedeuten für den Unternehmer eine nicht zu unterschätzende Einschränkung der freien Verfügbarkeit über seinen Besitz. Sie sind aber, wie schon

früher gesagt, unbedingt notwendig, weil die Allgemeinheit ein berechtigtes Interesse daran hat, daß von ihr gebrachte Opfer nicht einzelnen zum Nutzen gereichen.

Wird dieses Interesse anerkannt, so ist es nur noch ein kurzer Schritt bis zu der Erkenntnis, daß die Gemeinden bei Hergabe billiger II. Hypotheken noch weitere wohnungs- und sozialpolitische Ziele verfolgen können, indem sie darauf einwirken, daß die Wohnungen in den von ihnen beliehenen Grundstücken auch in gesundheitlicher und technischer Beziehung allen berechtigten Anforderungen genügen. Dies können die Gemeinden aber nur erreichen, wenn sie sich Einfluß auf die bauliche Ausgestaltung und gesundheitsgemäße Erhaltung und Benutzung der Wohnungen ausbedingen. In Frage kommen Einwirkungen auf die Grundrißlösung, die Anordnung der Wohnungen und Wohnräume, Raumgröße, schönheitlich befriedigende Ansichten, Benutzung der Wohnungen usw.

Falkenstein sagt hierüber:

„Die Darlehnsnehmer müssen sich verpflichten, sich hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Hauses den Ansprüchen des Stadtrates zu unterwerfen (sie werden sich auf das Künstlerische und dabei Einfache und nicht Kostspielige richten), gutes Baumaterial zu verwenden und solid zu bauen, die Hofabgrenzungen, die zurzeit in höchst häßlicher Weise bewirkt werden, mit höchstens 1,50 m hohem Lattenzaun oder aus gehobelten Brettern mit bedeckten Fugen aufzuführen, den Teil des unbebauten Landes, der nicht durchaus als eigentlicher Hof gebraucht wird, als Garten möglichst mit Einteilung unter mehrere Wohnungsinhaber einzurichten, Haus, Hof und Garten in gutem baulichen und reinlichem Zustande zu unterhalten und Ratsbeamten den Zutritt zu den Häusern zwecks Erkundung ihres Zustandes zu gestatten. Nichteinhaltung dieser Vorschriften hat Kündigung des Darlehens zur Folge.

Hartha. Die zu errichtenden Wohnhäuser müssen eine gefällige Fassade, einen einwandfreien Grundriß und genügend großen unbebauten Hofraum haben. Sind sie mit nach der Straße zu gelegenen Einfriedigungen versehen, so müssen auch diese ein gefälliges Äußere zeigen. Es ist hier seit längerer Zeit eingeführt, die Zeichnungen für Neubauten erst dem Landesverein Sächsischer Heimatschutz zur Prüfung und Überarbeitung zu unterbreiten und dann in sogenannten Bauberatungen nach den Vorschlägen des Heimatschutzes auf eine zweckmäßige und schöne Bebauung hinzuarbeiten. Diese gütlichen Beratungen sind meistens von Erfolg gewesen.

Dies sind leider bisher die beiden einzigen Gemeinden, die Vorschriften nach dieser Richtung aufgestellt haben. Gerade als Geldgeber vermögen die Gemeinden eine den neuzeitlichen Anschauungen entsprechende Aufteilung der Baugelände, die Grundrißgestaltung usw. durchzusetzen, während sie als Baupolizeibehörden bei den Planungen nur die Einhaltung der Bauvorschriften, die unzweckmäßige und unwirtschaftliche Lösungen nicht ausschließt, verlangen können. Sie sollten daher von dieser Möglichkeit der Beeinflussung neu entstehender Kleinwohnungen in gesundheitlicher, ästhetischer und wirtschaftlicher Beziehung stets Gebrauch machen, zumal ihnen in dem bei der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge bestehenden Kleinwohnungsbauausschuß ein sachgemäßer Berater zur Verfügung steht.

Die sachgemäße Instandhaltung der Wohnungen haben alle Gemeinden vorgeschrieben und die Einhaltung dieser Vorschrift dadurch gesichert, daß ihren Beamten freier Zutritt zu den Häusern und Wohnungen gestattet ist.

Leider sind Vorschriften über die Verhütung einer Überfüllung der Kleinwohnungen bei allen Gemeinden zu vermissen. Es mag dies seinen Grund darin haben, daß wohl die meisten Gemeinden Wohnungsordnungen haben. Immerhin wäre es erwünscht, wenn sie ihre Macht als Geldgeber auch nach dieser Richtung ausnützten, weil sie sicherlich so am besten in den beliehenen Häusern die Einhaltung der Vorschriften ihrer Wohnungsordnung durchsetzen können.

Ausdrücklich möchte an dieser Stelle betont werden, daß die vorgenannten, die Bewegungsfreiheit des Unternehmers einengenden, seinen Verdienst schmälernden Vorschriften für die Gemeinden gewisse Gegenleistungen bedingen, die bei der Hergabe II. Hypotheken hauptsächlich in der Festsetzung der Beleihungshöhe, der Bemessung des Zinsfußes, der Unkündbarkeit, Tilgbarkeit usw. zu bestehen hätten. Andernfalls hat der Unternehmer gar keine Veranlassung, die gemeindliche Hilfe in Anspruch zu nehmen und die Gemeinde keinen berechtigten Grund, derartige Bedingungen zu stellen. Im Gegenteil muß befürchtet werden, daß die dem Kleinwohnungsbau ohnehin nicht sonderlich geneigte private Bauunternehmung noch weiterhin abgeschreckt, statt aufgemuntert wird, wenn die Gemeinde nicht verschärfte Bedingungen begl. der Benützung der Wohnungen, der Berechnung der Mietpreise usw. durch erleichterte Darlehenshingabe ausgleicht. Außerdem darf wohl erwartet werden, daß diese Bedingungen nicht bürokratisch gehandhabt und mit ihnen die Unternehmer nicht unnötig schikaniert werden.

B. Hingabe von Darlehen als II. Hypothek.

Die in diesem Abschnitt zu behandelnde Maßnahme gemeindlicher Unterstützungen bei Beschaffung II. Hypotheken unterscheidet sich von der vorgenannten dadurch, daß nicht systematisch nach bestimmten allgemeingültigen Bedingungen aus einem besondern zu diesem Zwecke in bestimmter Höhe aus Anleihemitteln geschaffenen Fonds Gelder dargeliehen werden, sondern aus dem großen Sammelbecken des städtischen Vermögens je nach Bedarf nach von Fall zu Fall festgesetzten Bedingungen Gelder entnommen und hingegeben werden. Es sei daher hierfür auch eine andere Art der Darstellung gewählt, die nicht nach den verschiedenen Darlehnsbedingungen, sondern nach den Gemeinden geordnet ist.

Auerbach i. V. hat aus dem Reservefonds der Gaswerkskasse an Private 38 500 Mk. zur Beschaffung von Klein- und Arbeiterwohnungen als Darlehen bis zum vollen Brandkassenwert gegen 4 bzw. 4¼ % Zinsen und 1 % Tilgung ausgeliehen. Kündigung erfolgt nur bei unpünktlichen Zahlungen.

Großröhrsdorf hat aus Mitteln der Gemeindekasse der dortigen gemeinnützigen Baugenossenschaft zur Deckung von Hausbauforderungen ein mit 4 % ver-

zinsliches, mit 95 % des Gebäudewertes ausgehendes Darlehen in Höhe von 4000 Mk. gewährt, das keiner Tilgung unterliegt und beiderseits vierteljährlich kündbar ist. Der Beleihung wurde der Brandkassenwert und eine besondere vom Gemeindevorstand vorgenommene Schätzung zugrunde gelegt.

Großzschocher-Windorf hat 27 300 Mk. an einen Privatunternehmer als zweitstelliges Darlehen bis zu 75 % des durch die Gemeindevertreter geschätzten Wertes mit 5 % Zins gewährt. Dabei kann jedoch diese Maßnahme nicht als besondere und beabsichtigte Förderung des Kleinwohnungsbaues gelten, vielmehr hat die Gemeinde diese Summe dem Privatunternehmer, der das Grundstück von ihr gekauft hatte, nur deshalb belassen, weil er anderes Geld zur zweiten Stelle nicht erhalten konnte und die Baustelle unverkäuflich geblieben wäre, wenn die Gemeinde das Restkaufgeld nicht hätte stehen lassen. Daß hier keine besondere Förderung des Kleinwohnungsbaues vorliegt, ist auch aus dem hohen Zins und der verhältnismäßig niederen Beleihungsgrenze ersichtlich.

Leipzig hat aus Stammvermögensmitteln 2 gemeinnützigen Bauvereinigungen (einer Aktiengesellschaft und einer Gesellschaft m. b. H.) insgesamt 1 294 600 Mk. bis zu 75 bzw. 85 % des von den technischen Stellen des Stadtrates besonders geschätzten Grundstückswertes gegen 4 % Zins und Tilgung in Höhe von 0,3 % bzw. innerhalb 50 Jahren dargeliehen. Kündigungsbestimmungen sind nicht vereinbart.

Schwarzenberg hat aus städtischen Mitteln an Private und die dortige gemeinnützige Bauvereinigung (Ges. m. b. H.) insgesamt 42 000 Mk. gegen 4 % Zins und 2 % Tilgung bis zu 80 % des Brandkassenwertes gewährt. Die Darlehen sind vierteljährlich kündbar.

Sebnitz hat aus dem städtischen Rücklagevermögen zum Kleinwohnungsbau Darlehen gewährt, und zwar a) an den dortigen Spar- und Bauverein einmalig 3000 Mk., wovon 2000 Mk. mit 4 % zu verzinsen und nach 5 Jahren rückzahlbar sind, wogegen für die restlichen 1000 Mk. ein Zinsfuß von 3 % zu entrichten ist und vierteljährliche Kündigung besteht; b) an verschiedene Privatunternehmer insgesamt in Höhe von 29 900 Mk. gegen 4¼ % Zins und 1 % Tilgung als zweitstellige Hypotheken bis 80 % des Grundstückswertes. Die beliehenen Häuser stehen auf von der Stadt an die Unternehmer verkauften Grundstücken, bei denen sie auch die erste Hypothek, und zwar aus Sparkassenmitteln, gegeben hat. Über die Kaufbedingungen vgl. Abschn. II, B.

Zittau hat aus Mitteln der Wertzuwachssteuer an Private 5470 Mk. Darlehen zu 4 % Zins und 1 % Tilgung, im übrigen unter den gleichen Bedingungen, wie sie die Stadt Dresden für ihre zweitstelligen Hypotheken aufgestellt hat, gewährt.

Außer in Leipzig handelt es sich in allen Gemeinden um verhältnismäßig niedere Summen, so daß dieser Hilfeleistung kaum eine grundsätzliche Bedeutung beizumessen ist, so begrüßenswert und erfolgreich im einzelnen Falle sie auch sein mag. Man gewinnt den Eindruck, daß die Unternehmer oder Bauvereinigungen Kleinwohnungen errichtet haben, dann bei Beschaffung der erforderlichen Hypotheken auf Schwierigkeiten gestoßen sind und sich nun an ihre Gemeindeverwaltungen um Hilfe wandten. Daraus dürfte es sich auch erklären, daß in diesen Gemeinden, mit Ausnahme von Zittau, keine besonderen Bestimmungen für die Hingabe von Darlehen als II. Hypotheken vorhanden waren, sondern vielmehr von Fall zu Fall den vorliegenden Verhältnissen angepaßt wurden, während in Sebnitz, wo es sich anscheinend um eine planmäßige Verwertung des städtischen Grundbesitzes zur Förderung des Kleinwohnungsbaues handelt, die notwendigen Bedingungen zur Verhütung der Spekulation usw. in den Landkaufverträgen enthalten sind, deshalb für die Ausleihung der II. Hypotheken nicht mehr erforderlich waren. In Leipzig dagegen charakterisiert sich die Hingabe von Darlehen zweifellos als Ausfluß der großzügigen Maßnahmen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues und hat ihre Ursache in dem dort in diesen Jahren aufgetretenen Mangel an Kleinwohnungen; sie dient zur Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit, während der aus Sparkassenmitteln gebildete Fonds von 500 000 Mk. (vgl. Abschnitt I) die private Bautätigkeit fördern soll. Dadurch kommt gleichzeitig zum Ausdruck, daß für jede der beiden Formen der Unterstützung ganz verschiedenartige Gesichtspunkte geltend sein müssen: für die gemeinnützigen Unternehmungen wird die Beleihung gegebenenfalls erhöht (85 %), der Zins auf 4 % herabgesetzt, Tilgungszwang ausbedungen, besondere Kündigungsbedingungen nicht vorgesehen. Demgegenüber ist für die Privatunternehmungen die Beleihungsgrenze ein für allemal mit 80 % festgelegt, der Zins soll im ersten Jahre 1 % höher als der zu gleicher Zeit vom gemischten Sparkassenausschuß angewendete sein, während später Ermäßigungen eintreten können, Tilgung kann, aber muß nicht erfolgen, auch Kündigung ist vorgesehen. Die Bedingungen scheinen für die gemeinnützige Bautätigkeit günstiger zu sein, als für Private, sie werden aber bei weitem durch die der ersteren gestellten sonstigen Bedingungen ausgeglichen: die privaten Unternehmer sind im Gegensatz zu den Bauvereinigungen bezüglich der Mietenberechnung, der Belegung der Wohnungen und ihres Unternehmergewinnes keinerlei Zwangsbestimmungen unterworfen, oder anders ausgedrückt: die Privatunternehmer erhalten städtische II. Hypotheken, schon wenn sie überhaupt Kleinwohnungen errichten, die gemeinnützigen Bauvereinigungen aber nur, wenn die von ihnen errichteten Kleinwohnungen in ihrer Bauweise, Benutzung und Mietenhöhe den Wünschen der Stadt entsprechen; also dort Erleichterungen, hier Erschwerungen, allerdings Erschwerungen, die von den gemeinnützigen Vereinigungen leicht ertragen werden können, weil ihre Tätigkeit nicht wie die der Privatunternehmer auf Erwerb und Gewinn gerichtet ist.

Die Hingabe von Darlehen darf jedenfalls überall dort als geeignete Maßnahme zur Förderung des Kleinwohnungsbaues gelten und wird dann hoffentlich auch stets geübt werden, wo die Schaffung besonderer Fonds nicht, dagegen aber die vorübergehende, von Fall zu Fall gewährte Hilfe notwendig ist.

C. Verwendung von Sparkassenmitteln.

Die Gemeindesparkassen sind im Königreich Sachsen die wichtigsten hypothekengewährenden Kreditinstitute, wie aus der folgenden Übersicht*) zu ersehen ist. Es betrug von den von vornbezeichneten Kreditinstituten ausgeliehenen Hypotheken

	die Zahl			der Gesamtbetrag in Millionen Mark			der Durchschnittsbetrag in Tausend Mark		
	1904	1908	1910	1904	1908	1910	1904	1908	1910
1. Landw. Kreditverein im Königreich Sachsen	13 204	14 563	15 226	155,6	167,6	173,4	11,7	11,5	11,4
2. Leipz. Hypothenbank	2 058	2 328	2 546	119,8	156,0	180,6	58,2	67,4	71,0
3. Sächsische Bodenkreditanstalt	890	1 013	1 013	110,6	146,9	163,0	124,3	145,0	153,5
4. Erbländisch ritterschaftlich. Kreditverein	2 172	2 249	2 270	77,5	75,9	77,5	33,8	33,7	34,1
5. Landständische Bank der Oberlausitz . . .	5 242	5 412	5 382	68,7	72 8	74,1	13,1	13,5	13,8
6. Grundrenten- und Hypotheken-Anstalt der Stadt Dresden . . .	581	1 061	1 251	30,0	58,9	70,8	51,6	55,5	56,5
7. Allgemeine Deutsche Kreditanstalt Leipzig	151	119	105	18,5	13,6	11,4	122,5	114,3	108,6
alle 7 Anstalten zusamm.	24 358	26 745	27 843	576,6	692,6	750,9	23,7	25,9	27,0
alle Sparkassen (1904: 329, 1908: 354, 1910: 361)	95 722	106 316	113 629	1101,5	1313,8	1473,3	11,5	12,5	13,0

Hiernach hatten die Gemeindesparkassen 1910 mehr als viermal soviel Hypothekendarlehen mit nahezu dem doppelten Betrage sämtlicher sächsischer Kreditinstitute zusammengenommen ausgeliehen. Aus dem geringen Durchschnittsbetrag der Darlehen ist ersichtlich, daß sie hauptsächlich den kleinen Grundbesitz durch ihren Hypothekenkredit unterstützten. Es wird dies noch weit deutlicher aus der folgenden Zusammenstellung für einige der größten, mittleren und kleinsten Sparkassen. Es hatten im Jahre 1910 die Sparkassen zu

	Zahl der Hypotheken	Gesamtbetrag (Tausend Mark)	Durchschnittsbetrag (Tausend Mark)
Dresden	2 635	102 062,8	38,7
Leipzig	1 420	58 013,4	40,8
Chemnitz	1 306	40 490,1	31,0
Plauen	2 512	36 278,9	14,4
Zwickau	1 218	24 488,0	20,1
Schönheide	339	2 317,2	6,8
Ostritz	518	2 297,3	4,4
Gottleuba	209	1 983,7	9,4
Oberlungwitz	210	2 151,7	10,2
Königswartha	303	501,0	1,6
Weigmannsdorf	19	48,7	2,5

*) Diese und alle weiteren zahlenmäßigen Angaben sind der „Zeitschrift des Königlich Sächsischen Statistischen Landesamtes“ 58. Jahrgang 1912 S. 384 ffl. entnommen.

Tabelle 2.

Verwendung von Sparkassenmitteln

Laufende Nr.	Gemeinde	Einwohnerzahl am 1. Dezemb. 1910	a) Verwendung von Überschüssen b) Verwendung von eingezahlten Geldern c) beides	Wertermittelung	Beleihungsgrenze	Darlehnsempfänger	V. = Verzinsg. T. = Tilgung	Kündigungsbedingungen	Gesamtbetrag der ausgelieh. Hypotheken	Bemerkungen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	8.	9.	10	11.
1.	Auerbach	12 721	eingezahlte Gelder	Brandversicherungstaxe	bis zur vollen Höhe der Brandkasse	Private	V. 4 u. 4 1/4 % T. 1 %	1/4 jährlich bei unpünktlicher Zahlung	142 531	
2.	Borna	9 201	eingezahlte Gelder	Brandversicherungstaxe	3/4 der Brandkasse	Private	V. 3 3/4 % bis 31. Dez. 1912 4 1/4 % vom 1. Jan. 1913 ab T. —	1/4 jährlich	554 000	Zum Bau von Kleinwohnungsbauten, Einfamilienhäusern und solchen mit mittleren Wohnungen.
3.	Dippoldiswalde	4 255	eingezahlte Gelder	Brandversicherungstaxe in zweifelhaften Fällen besondere Schätzung durch sachverständige Mitglieder der städtischen Kollegien	voller Brandkassenwert	Private	V. 4 1/4 % T. s. Bemerkungen	1/4 jährlich	133 000	133 000 ℳ sind Darlehnssuchern im Jahre 1911 zur Zeit besonderen Wohnungsmangels gewährt worden unter der Bedingung, daß innerhalb 10 Jahren die Rückzahlung soweit erfolgt, bis die Darlehne die übliche Sicherheitshöhe (2/3 der Brandkasse) erreicht haben.
4.	Eibenstock	9 528	eingezahlte Gelder	Brandversicherungstaxe	volle Brandkassenhöhe	Private	V. 4 % T. soll nach Ablauf von 5 Jahren, von der Darlehnsgewährung an gerechnet, festgesetzt werden	bei unpünktlicher Zinszahlung kann Kapital ohne Kündigung, sonst nach vorausgegangen., beiden Teilen freistehender 1/4 jährlicher Aufkündigung, zurückgefordert werden	182 900	Durch Verordnung des Kgl. Ministeriums des Innern vom 2. Februar 1913 ist bestimmt worden, daß eine jährliche Tilgung der Darlehen mit mindestens 1 % des ursprünglichen Darlehensbetrags vorzuschreiben ist.
5	Falkenstein . . .	15 744	zum Teil Überschüsse. Im übrigen Bestände städt. Rücklagen	Brandversicherungstaxe	voller Brandkassenwert	Private	V. 4 % T. 2 1/2 % u. 3 %	1/4 jährlich	14 748	

6.	Königsbrück . .	3 730	eingezahlte Gelder	Brand-versicherungstaxe	3/4 der Brand-versicherungs-summe	Private	V. 4 1/4 % T. nicht ver-einbart	jederzeitige 1/4 jährliche Kündigungsfrist	6 000	
7.	Loschwitz	6 793	eingezahlte Gelder	Brand-versicherungstaxe	voller Brand-kassenwert	Private	V. 4 % T. —	beiden Teilen frei-stehende 1/4 jährliche Kündigung	10 000	
8.	Oschatz.	10 818	eingezahlte Gelder	Brand-versicherungs-summe und Bau-stellenpreis	3/4 des sich aus Brandver-sicherungs-summe und Baustellen-preis zusam-mensetzenden Wertes.	Private	V. 4 % T. jährlich nicht unter 25 M.	In der Regel nicht; im übrigen vgl. S. 52	40 000	Bei etwaigen Verlusten tritt die Stadtgemeinde ein.
9.	Plauen	121 272	eingezahlte Gelder	Brand-versicherungstaxe	zwischen 75 u. 90 % der Brandversiche-rungstaxe	Private	V. 4 1/4 % T. 1 %	gegenseitig 1/4 jährliche Von der Stadtge-meinde auf Kündigung ihrerseits verzichtet, so lange Schuldner Verpflichtungen nach-kommen	472 600	Die Sicherheitsgrenze wurde mit 54 600 M. überschritten.
10.	Reichenbach . .	29 685	eingezahlte Gelder	Brand-versicherungstaxe, außerdem beson-dere Schätzung für die Stadt durch Mitglieder des Sparkassen-Aus-schusses	in der Regel 66 2/3—70 % der Brandver-sicherungs-summe	Private und Gemeinnützige Bauunter-nehmungen	V. 4 1/4; vom 1. Juli 1913 ab 4 1/2 % T. ist nicht vereinbart worden	1/4 jährlich	136 000	
		—	eingezahlte Gelder	Brand-versicherungstaxe	Höhe der Brandkasse	Gartenstadt Reichenbach i. V.	V. 4 1/4 % T. 2 1/2 u. 3 %	bei regelmäßiger Zins-zahlung unkündbar	18 000	
11.	Schöneck.	4 676		Brand-versicherungstaxe	volle Brand-versicherungs-summe	Private	V. 4 1/4 % T. 2 %	die bei Hypotheken-ausleihungen üblichen	10 000	Als II. Hypotheken.

Laufende Nr.	Gemeinde	Einwohnerzahl am 1. Dezemb. 1910	a) Verwendung von Überschüssen b) Verwendung von eingezahlten Geldern c) beides	Wertermittelung	Beleihungsgrenze	Darlehnsempfänger	V. = Verzinsg. T. = Tilgung	Kündigungsbedingungen	Gesamtbetrag der ausgelieh. Hypotheken	Bemerkungen
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
12.	Schwarzenberg .	5 367	eingezahlte Gelder	Brandversicherungstaxe	80 % der Brandkasse	Gemeinnützige Bauunternehmung	V. 4 % T. 1/2 %	auf 5 Jahre unkündbar	140 000	
13.	Waldheim . . .	12 352	eingezahlte Gelder	Brandversicherungstaxe, außerdem Wertfeststellung durch Stadtbauamt	bis zu 3/4 der Brandkasse, ausnahmsweise auch mehr	Private	V. 4 1/4 % T. entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit des Schuldners	1/4 jährlich	24 000	
14.	Werdau	20 830	eingezahlte Gelder	Brandversicherungstaxe	80 % der Brandkasse	an die einzelnen Mitglieder der Baugenossenschaft	V. 4 % T. —	jederzeit 1/4 jährliche Kündigung	146 000	Weitere 100 000 M. sind zur Auszahlung bewilligt für gegenwärtig noch nicht vollständig fertige Häuser.

Wenn dazu noch in Betracht gezogen wird, daß die sächsischen Sparkassen im Durchschnitt 80% aller Hypotheken im engeren Sparkassenbezirk, ungefähr 19% im übrigen Königreich und noch nicht 1% außerhalb des Königreiches, in welchen Fällen es sich noch dazu meist um Sparkassen von Grenzorten handelt, ausgeliehen hatten, so läßt sich daraus die befriedigende Feststellung machen, daß sie die ihnen aus ihrer Umgegend zugeflossenen Gelder zu einem guten Teil den Grundstückseigentümern der Umgegend dargeliehen und die Beleihung von in entfernten Gegenden liegenden Grundstücken vrmieden haben.

Als Beleihungsgrenze für die Sparkassenhypotheken sind allgemein bindende Vorschriften nicht vorhanden, da nach der Anschauung des Ministeriums des Innern (Verordnung vom 30. Juli 1883) „die Aufstellung fester Normen den wechselnden Zeitverhältnissen gegenüber etwas Bedenkliches hat", vielmehr schreiben die einzelnen Sparkassenregulative für die Hypothekendarlehen in der Regel mündelmäßige Sicherheit vor, d. h. eine Beleihung bis zur Hälfte des Wertes, für den als Unterlage nicht nur die Immobiliarbrandversicherungssumme zu gelten hat, der vielmehr nach Befinden unter Zuziehung ortskundiger Sachverständiger nach Lage, baulicher Beschaffenheit und der Tauglichkeit der Grundstücke für bestimmte Benutzungsarten sowie nach der Möglichkeit einer Veränderung aller dieser Verhältnisse festzustellen ist. In welchem Umfang die sächsischen Sparkassen Tilgungshypotheken gewährt haben, ist leider aus der Sparkassenstatistik nicht zu erkennen, aus den wenigen bekannt gewordenen Verordnungen des Ministeriums über Amortisationshypotheken läßt sich der Schluß ziehen, daß die Sparkassen dieser Beleihungsform leider nur sehr geringe Beachtung geschenkt haben. Daß und warum dies anders werden möchte, ist später ausgeführt.

Aus den vorgenannten Schilderungen ist ersichtlich, daß die sächsischen Sparkassen den Realkredit sehr stark gepflegt haben, und daß ihre Darlehen — dies läßt sich aus der Tatsache schließen, daß sie hauptsächlich Grundstücke in ihrem engeren Bezirke und in einer verhältnismäßig geringen Durchschnittshöhe beliehen haben — auch wesentlich dem Kleinwohnungsbau zugute gekommen sind. Will man daher die Verwendung von Sparkassenmitteln zum Kleinwohnungsbau darstellen, so müßte man eigentlich alle Sparkassen aufführen; Ziel der Wohnungsfürsorgeerhebung war jedoch, die besondere Förderung des Kleinwohnungsbaues durch die Gemeinden festzustellen. So verstanden, kann eine Verwendung von Sparkassenmitteln nur insoweit dargestellt werden, als die Sparkassen unter Abweichung von ihren üblichen Darlehnsbedingungen dem Kleinwohnungsbau entgegengekommen sind, sei es in Form von Ermäßigung des Zinsfußes oder durch Überschreitung der gewöhnlichen Sicherheitsgrenze.

Über Ermäßigung des Zinsfußes wurde von keiner der Sparkassen berichtet, dagegen haben 14 Gemeinden über die gewöhnliche Sicherheitsgrenze hinaus aus ihren Sparkassenmitteln Darlehen in Höhe von zusammen 2 029 779 Mk. gewährt. Näheres ergibt Tabelle 2. Alle diese Sparkassen legten der Beleihung den Brandkassenwert zugrunde und gaben Hypotheken bis zu 70, 80, 85 und 100 % dieses Wertes. In Dippoldiswalde wird in zweifelhaften Fällen, in Reichenbach i. V. in allen Fällen durch sachverständige Mitglieder der städtischen Kollegien noch eine besondere Schätzung vorgenommen. Der Darlehnszinsfuß auch für den den mündel-

sicheren Teil überschreitenden Betrag schwankt zwischen 4 und 4½ %, ist also gegenüber dem sonst bei den Sparkassen üblichen (1910 durchschnittlich 4,18 %) weder höher noch niedriger. In 4 Fällen ist keine Tilgung vorgesehen, in den anderen Fällen beträgt sie bis zu 3%. Im allgemeinen ist eine beiderseitige vierteljährliche Kündigung ausbedungen. Oschatz wird in der Regel das Darlehen zur Rückzahlung nicht kündigen; Kündigung soll aber erfolgen, wenn

1. die Teilzahlungen nicht rechtzeitig bewirkt werden,
2. die Zinszahlung nicht pünktlich am Schlusse jedes Vierteljahres erfolgt,
3. der Besitzer das Grundstück unpfleglich benutzt, insbesondere nicht in sauberem Zustande erhält oder Wohnhaus, Garten und Einfriedigung verfallen läßt oder die gesundheitspolizeilichen Vorschriften nicht beachtet,
4. der Besitzer das Grundstück zu Spekulationszwecken erwarb und mit verhältnismäßig großem Gewinn veräußerte,
5. Veräußerung an eine Person erfolgt, die nicht zu den Arbeitern oder Wenigbemittelten zu zählen ist,
6. Schlafstellen ohne Genehmigung vermietet werden.

Unter diesen Kündigungsbedingungen verdienen vor allem die unter 3—6 genannten besondere Beachtung und Nachahmung.

Reichenbach i. V. hat der dortigen Gartenstadtgesellschaft bei regelmäßiger Zahlung unkündbare Darlehen gewährt, sich dafür aber besonders hohe Tilgung ausbedungen. Schwarzenberg hat die Darlehen auf 5 Jahre unkündbar gegeben. Besonders hervorgehoben zu werden verdient, daß die Mittel zu diesen die übliche Beleihungsgrenze überschreitenden Darlehen bis auf einen Fall den Einlagegeldern der Sparkassen entnommen wurden. Nur Falkenstein hat zum Teil Überschüsse, im übrigen Bestände städtischer Rücklagen verwendet.

Daß keine der sächsischen Gemeinden von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, den Kleinwohnungsbau durch Zinsermäßigung der Sparkassenhypotheken zu fördern, dürfte seine Erklärung darin finden, daß der gegenseitige Wettbewerb der Sparkassen darauf hinarbeitet, die Gelder durch möglichst hohen Einlagezinsfuß sich einander abspenstig zu machen, dieser aber um so höher bemessen werden kann, je höher der Anlagezinsfuß ist, und daß zahlreiche Gemeinden unverkennbar auf hohe Einnahmen aus ihrem Sparkassenbetrieb rechnen und deshalb die Spannung zwischen dem Einlage- und dem Anlagezinsfuß möglichst hoch bemessen. Gegen beide Bestrebungen, den allzu starken Wettbewerb der Sparkassen untereinander und ihre Überschußpolitik, hat wegen der ungesunden Folgeerscheinungen die sächsische Regierung wiederholt, zum Teil in sehr scharfen Worten, Stellung genommen. Beide Bestrebungen verhindern eine wirklich soziale Verwendung der Sparkassengelder, die darin zu bestehen hätte, daß die Gelder in einer dem wohlverstandenen Interesse der Sparer dienenden Weise angelegt werden. Dieses Interesse erfordert nun zweifellos neben der Sicherheit der Vermögensanlage die Gewißheit der steten Zahlungsbereitschaft. Die sächsischen Sparkassen haben aber bereits einen unverhältnismäßig hohen Prozentsatz ihrer Vermögensbestände in Hypotheken festgelegt

(im Jahre 1910: 81,8% gegenüber 59,5% in Preußen und 47,9% in Bayern). Trotzdem ist nichts bekannt geworden, daß sie hierdurch während des Weltkrieges, von ganz vereinzelten Ausnahmefällen abgesehen, in Schwierigkeiten geraten wären oder zu außergewöhnlichen Hypothekenkündigungen hätten ihre Zuflucht nehmen müssen. Hierzu mag neben ihrem Wertpapierbesitz die vorbildliche Organisation der Darlehnskassen und sonstigen Kredithilfsorganisationen des Reiches wesentlich beigetragen haben, immerhin wird man gerade unter dem Eindrucke der Kriegserfahrungen auf keinen Fall einer noch stärkeren Festlegung der Vermögensbestände der Sparkassen in Hypotheken das Wort reden dürfen. Da sie jedoch zweifellos gerade nach dem Kriege eine wichtige Rolle als Geldgeber für Wohnungsbauten spielen werden, so ist die Frage zu lösen, wie trotzdem ihre Hilfe noch weiter ausgebaut werden kann.

Daß die Sparkassen als Banken der Minderbemittelten besondere Veranlassung haben, die ihnen von diesen, nach dem Kriege hoffentlich in erhöhtem Umfange, zuströmenden Geldmittel ihren Einlegern wieder zuzuführen, bedarf keiner besonderen Begründung; sie sollten daher wenigstens für die nächste Zukunft *nur* noch Kleinwohnungsbauten beleihen und sich auf gar keinen Fall, wie dies teilweise zu gewissen Zeiten vorgekommen ist, an der städtischen Grundstücks- und Bauspekulation beteiligen. Des weiteren möchten sie den *Zinsfuß* für diese Darlehen nur so hoch bemessen, als dies mit Rücksicht auf den Einlagezinsfuß, die Deckung der Verwaltungskosten und Rücklagebildung unumgänglich notwendig ist. Eine Überschußpolitik dadurch zu treiben, daß sie auf einen möglichst hohen Unterschied zwischen dem Einlage- und dem Anlagezinsfuß hinarbeiten, ist um so weniger angebracht, als, wie in der Ministerialverordnung vom 11. Juni 1900 gesagt wird, die Sparkassen nicht dazu bestimmt sind, den Gemeinden eine Einnahmequelle zu erschließen.

Eine besonders wichtige Aufgabe haben die Sparkassen in der Pflege der *unkündbaren Tilgungshypothek* zu erblicken, deren möglichst umfangreiche Anwendung ihnen in bester Weise stete Zahlungsbereitschaft sichert. Denn wenn sie auch bisher hauptsächlich die feste Zinshypothek, die jederzeit, durchgängig mit sechsmonatiger Frist, kündbar ist, bevorzugt haben, so haben sie doch erfahrungsgemäß von diesem Kündigungsrecht selbst in Zeiten starker Rückzahlungen oder hohen Geldstandes nur verhältnismäßig wenig Gebrauch gemacht, um den Hausbesitz, an dessen Wohlergehen die Gemeinden auf das stärkste interessiert sind, nach Möglichkeit zu schonen, sie haben sich in solchen Zeiten soweit wie angängig durch Versilberung oder Beleihung ihrer Wertpapiere zu helfen versucht. Auch von Hausbesitzerseite ist bisher nur in Ausnahmefällen darüber geklagt worden, daß die Sparkassen zu solchen Zeiten zu unverhältnismäßig starker Kündigung geschritten wären, ja man kann sagen, daß von dieser Seite überhaupt nicht mit der Kündigung der Sparkassenhypotheken gerechnet wird, sofern nur die Zinszahlungen regelmäßig erfolgen. Das Kündigungsrecht der festen Zinshypothek steht somit im großen und ganzen für die Sparkassen auf dem Papier und die notwendige stete Zahlungsbereitschaft liegt nicht in der Kündigungsmöglichkeit der Hypotheken, denn von dieser Möglichkeit machen die Sparkassen, wie schon betont, mit Rücksicht auf die Hausbesitzer so wenig wie

möglich Gebrauch, sondern in entsprechend hohem Wertpapierbesitz. Die feste, nicht tilgbare Hypothek hat jedoch den zweifellos nicht zu unterschätzenden Nachteil, daß die Beleihung nicht im richtigen Verhältnis zu dem mit der Zeit sinkenden Hauswert bleibt und selten zurückgezahlt wird. Beides wird durch die Tilgungshypothek vermieden und mit ihr des weiteren erreicht, daß den Sparkassen regelmäßig jährlich nicht unbedeutende Summen durch die Abtragung zufließen, die sie in Zeiten größerer Rückzahlungen zu deren Bestreitung, in normalen Zeiten zu Neuausleihungen auf Hypotheken oder zum Ankauf von Wertpapieren usw. benutzen können. Die Tilgungshypothek soll nach Möglichkeit auf Gläubigerseite unkündbar sein. Aus den angeführten Gründen können auch hierauf die Sparkassen eingehen. Sollten hiergegen trotz der vorstehenden Darlegungen noch Bedenken geltend gemacht werden, so möchte für die Tilgungshypotheken nur sehr langfristige Kündbarkeit vorgesehen werden. Es ist wohl zu erwarten, daß die Sparkassenhypotheken auch dann wie bei den festen Hypotheken nur in Ausnahmefällen von ihrem Kündigungsrechte Gebrauch machen.

Einer genauen Prüfung bedarf die weitere Frage, ob zur Förderung des Kleinwohnungsbaues nicht in größerem Umfange als bisher die Sparkassenbeleihungen die mündelmäßige Grenze überschreiten können. Sollte diese Frage für die Verwendung der Einlagegelder verneint werden, so möchten wenigstens die Sparkassenüberschüsse hierzu Verwendung finden, wodurch sicherlich in vielen Fällen namhafte Hilfe zu erwarten wäre. Auf diese Weise würden die Sparkassenüberschüsse zweifellos gemeinnützigen Zwecken dienen, so wie das Ministerium des Innern diesen Begriff in seiner Verordnung vom 29. Dezember 1899 ausgelegt hat: „Von der Verfolgung gemeinnütziger und wohltätiger Zwecke kann erst dann die Rede sein, wenn zum Nutzen der Allgemeinheit oder zum Besten der Notleidenden etwas unternommen oder geschaffen wird, was über das unbedingt Notwendige und gesetzlich Erzwingbare hinausgeht."

D. Übernahme von Bürgschaften.

Da es den Gemeinden bei den großen Anforderungen, die in den letzten Jahren an ihre Finanzen gestellt wurden, nicht immer möglich war, den Bau von Kleinwohnungen durch Bereitstellung von Barmitteln zu unterstützen, haben verschiedene mit Erfolg die selbstschuldnerische Bürgschaftsübernahme gewählt, die ein außerordentlich wirksames, dabei finanziell unbedenkliches Mittel zur Förderung des Kleinwohnungsbaues darstellt. Bis zum 31. Dezember 1913 hatten 22 sächsische Gemeinden für insgesamt 6 865 600 Mk. Bürgschaften übernommen. Die Bürgschaften erstreckten sich, wie aus der Tabelle 3 zu ersehen ist, zumeist auf über 80 bis 100 % des Grundstückswertes und waren in der Regel für von der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen an gemeinnützige Bauunternehmungen gewährte Darlehen übernommen. Nur zwei Gemeinden hatten auch für Darlehen auf Privatgrundstücke gebürgt.

Die Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen beleiht Hausgrundstücke mit Kleinwohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen erstellt und von

Versicherten bewohnt sind, in der Regel bis 80 % der Gesamtherstellungskosten, jedoch nicht über die Brandversicherungssumme hinaus. Nur wenn die Gemeinden selbstschuldnerische Bürgschaft für das Darlehen, dessen Verzinsung und Tilgung übernommen haben, hat sie bis zum vollen nachgewiesenen Boden- und Bauwert Darlehen gegeben und diese bereits während des Baues ausgezahlt.

Die Sicherungen, welche die Gemeinden für die übernommenen Bürgschaften verlangten, sind außerordentlich verschieden, teilweise begnügten sie sich mit den gesetzlichen Vorschriften oder damit, daß die Landesversicherungsanstalt als Geldgeberin sich in Höhe des Darlehens Hypothek zur I. Stelle bestellen ließ und sich zur Abtretung der Hypothek an die Gemeinde in der Höhe verpflichtete, in welcher diese etwa als Bürgin Zahlung leisten muß, oder die Gemeinde hat für sich hinter der Hypothek der Landesversicherungsanstalt noch besondere Sicherungshypothek eintragen lassen, oder die Vertretung in den Verwaltungsorganen der Vereinigung verlangt. In Limbach hat sich der Spar- und Bauverein verpflichten müssen, dem Gemeinderat über die Vermietung, sonstige Benutzung und Verwaltung der Grundstücke Auskunft zu geben, insbesondere alljährlich spätestens 3 Monate nach Abschluß des Geschäftsjahres einen Geschäftsbericht nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz unaufgefordert vorzulegen und dem Gemeinderate bzw. dessen Beauftragten auf Verlangen jederzeit die Besichtigung der Grundstücke und die Einsicht in die Geschäftsbücher, den Briefwechsel und die Mietverträge zu gestatten. Oberfrohna hat sich das Recht ausbedungen, daß Statutenänderungen der Genossenschaft nur mit Genehmigung des Gemeinderates erfolgen dürfen, Lengefeld hat sich Genossenschaftsanteile bis zur Höhe von 4000 Mk. verpfänden lassen und Neukirchen sich die Garantieleistung von 6 Fabrikanten ausbedungen. Meißen und Leipzig mußten besondere Sicherheitsmaßregeln treffen, weil es sich hier um Beleihung von Erbbaurechtsgrundstücken handelte. Sie haben sich eine Vormerkung im Grundbuche auf Löschung des Erbbaurechtes eintragen lassen, so daß erforderlichenfalls die Grundstücke mit allen Lasten in das Eigentum der Gemeinde als Bürgin übergehen.

Die Bürgschaften haben sich, soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, stets auf die gesamten Hypotheken, also auch auf deren mündelsicheren Teil und den Teil erstreckt, bis zu dem die Landesversicherungsanstalt auch ohne Gemeindebürgschaft Bauvereinigungshäuser in der Regel beleiht. Notwendig wäre dies nicht gewesen, vielmehr hätten sich die Gemeinden nur für den über die gewöhnliche Beleihungsgrenze hinausgehenden Teil des Darlehens zu verbürgen brauchen.

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Bürgschaftsübernahme für derartige Darlehen diejenige Förderung und Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit, welche für die Gemeinden die geringsten Opfer erfordert, mit den niedrigsten Gefahren verbunden ist und doch gleichzeitig die größte Wirkung erzielt. Bisher sind Verluste aus Bürgschaftsübernahme noch nicht bekannt geworden. Die hohe Sicherheit erklärt sich daraus, daß erst das eigene Vermögen der Genossenschaft, die eingezahlten Geschäftsguthaben der Genossen und die Haftsummen aufgebraucht sein müssen und weiterhin die hypothekarische Sicherheit nicht ausreichen muß, ehe die Gemeinde einen wirklichen Ausfall zu befürchten hat. Neuerdings ist die Geschäftsführung und Verwaltung der Bauvereinigungen in Sachsen der Aufsicht und Prüfung des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich

Tabelle 3.

Übernahme von Bürgschaften

Laufende Nr.	Gemeinde	Einwohnerzahl am 1. Dezember 1910	Bürgschaften wurden übernommen			Verlangte Sicherung seitens der Gemeinden
			für wen	in Höhe von . . . Mark	bis zu welcher Höhe des Grundstückswertes	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Buchholz	9 679	Bauverein	40 000	90 %	Keine.
2.	Dresden	548 308				In Aussicht genommen, bisher aber noch nicht praktisch geworden.
3.	Ebersbach	9 585	Gemeinnützige Bauunternehmung	165 000	100 % der Baukosten	Vertretung der Gemeinde im Aufsichtsrate der Baugenossenschaft durch zwei stimmberechtigte Mitglieder.
4.	Eibau	5 244	Gemeinnützige Bauvereinigung	7 500	88 %	Keine besonderen, es kommen nur die gesetzlichen in Frage (§§ 774, 412, 401 und 1153 des BGB.)
5.	Freiberg	36 237	Private	18 500	83,4 %	Es gelten die gesetzlichen Vorschriften.
6.	Großenhain	12 217	Gemeinnütz. Bauunternehmungen	100 300	90 %	Die Gemeinde begnügt sich damit, daß die Landesvers.-Anstalt als Geldgeberin sich in Höhe des Darlehens Hypothek zur 1. Stelle bestellen ließ.
7.	Großröhrsdorf . . .	8 012	Gemeinnützige Bauvereinigung	4 000	95 % d. Gebäudewertes	Keine. Die Bürgschaft liegt innerhalb des Gebäudewertes.
8.	Hartmannsdorf . .	5 973	Gemeinnütz. Bauunternehmung	55 000	ca. 94 %; bis zum Bauwerte, ausgenommen die Baustelle	Wenn die Gemeinde das Grundstück als Bürgin in ihr Eigentum übernehmen muß, beläßt die Darleiherin (Vers.-Anst. Kgr. Sachsen) das Darlehen der Gemeinde unter den ursprüngl. Voraussetzungen u. Bedingungen.
9.	Hohenstein-Ernstthal	15 776	Private Bauunternehmungen	45 000	66 %	Es wurde nur die jederzeitige Besichtigung sowie das Recht ausbedungen, etwa erforderliche bauliche Vorkehrungen auf Kosten der Eigentümer ausführen zu lassen.
			Gemeinnütz. Bauunternehmung	34 600	83 %	
10.	Leipzig	589 850	Gemeinnütz. Bauunternehmungen	3 700 000	nichts vereinbart	Vormerknng im Grundbuche auf Aufhebung des Erbbaurechtes u. Löschung im Grundbuche für den Fall, daß die Stadtgemeinde in die Verbindlichkeiten eintreten muß.
11.	Lengefeld	3 428	Gemeinnützige Bauvereinigung	17 500	100 %	Verpfändung der Mitgliederbeiträge (Anteile) bis zur Höhe von 4000 ℳ.
12.	Limbach	16 806	Spar- und Bauverein	412 000	bis zum vollen Herstellungswerte	Der Spar- und Bauverein hat sich verpflichten müssen, dem Gemeinderat über die Vermietung, sonstige Benutzung und Verwaltung der Grundstücke Auskunft zu geben, insbesondere alljährlich spätestens 3 Monate nach Abschluß des Geschäftsjahres einen Geschäftsbericht nebst Gewinn- u. Verlustrechnung u. Bilanz unaufgefordert vorzulegen und ihm bzw. seinem Beauftragten auf Verlangen jederzeit die Besichtigung der Grundstücke und die Einsicht in Geschäftsbücher, Briefwechsel und Mietverträge zu gestatten.

13.	Meißen	33 884	Gemeinnützige Bauvereinigung	74 000	100 %	Eintragung einer Vormerkung im Grundbuche für den vertragsmäßigen Anspruch auf Löschung des Erbbaurechtes, womit die auf dem belasteten Grundstücke der Stadt errichteten Gebäude eintretenden Falles in das Eigentum der Stadtgemeinde übergehen.
14.	Neukirchen	5 650	Gartenstadtgenossenschaft	30 000	bis zur vollen Höhe	Rückbürgschaft von 6 Fabrikanten, welche Mitglieder der Genossenschaft sind.
15.	Nossen	5 132	Gemeinnütziger Bauverein	60 000	85 %	Durch Eintragung als Hypothek.
16.	Oberfrohna	5 269	Spar- und Bauverein	370 000	bis zur vollen Höhe der Herstellungskosten	Statutenänderungen des Spar- und Bauvereins dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen.
17.	Oberlungwitz . . .	7 657	Gemeinnütz. Bauunternehmungen	110 000	90 %, d. i. die volle Höhe des Bauwertes ausschließlich Baustelle	Auf jedes der 4 Häuser ist eine Hypothek in Höhe von 1000 ℳ eingetragen hinter der Hypothek der Landesversicherungsanstalt.
			Gemeinnütz. Bauunternehmungen	57 000	100 %	2000 ℳ Sicherheitshypothek und zwar für jedes Hausgrundstück 1000 ℳ.
18.	Olbernhau	9 681	Gemeinnützige Bauvereinigung	503 000	100 %	Volle Mitverpfändung der Grundstücke.
19.	Plauen	121 272	a) Gemeinnütz. Wohnungsbauver.	499 200	90 %	a) Keine.
			b) Gemeinnützige Baugesellschaft	100 000	ist bei Übernahme der Bürgschaft nicht besonders festgestellt worden	b) Die Bürgschaftsübernahme ist unter folgenden Bedingungen erfolgt, daß 1. die Errichtung weiterer 4 Wohnhäuser der Baugesellschaft, welche den im § 2 der Gesellschaftssatzungen bezeichneten Zwecken dauernd dienen sollen, an der von der Dobenaustraße abzweigenden Querstraße (jetzigen Haußnerstraße) gesichert ist, 2. der Stadtgemeinde Plauen die rechtliche Gewähr gegeben wird, daß wegen der von der Landesversicherungsanstalt an die Baugesellschaft Plauen i. V. bereits dargeliehenen Hypotheken von insgesamt 740 000 ℳ und des vorbezeichneten weiteren Darlehens von 100 000 ℳ sofort nach Eintritt des Zeitpunktes, zu welchem die getilgten Beträge der Baugesellschaft von der Darleiherin gutgeschrieben werden, die erfolgte Tilgung grundbücherlich verlautbart wird.
20.	Radebeul	11 402	Baugenossenschaft	100 000	80 %	Durch Hypothek für Landesversicherungsanstalt.
21.	Riesa	15 287	Gemeinnütz. Bauunternehmung	80 000	90 %	Die Landesversicherungsanstalt als Darleiherin hat sich zur Abtretung der Hypothek an die Gemeinde in der Höhe verpflichtet, in welcher diese etwa als Bürgin Zahlung zu leisten hat.
22.	Treuen	8 240	Baugenossenschaft Treuen	260 000	100 %	Keine.
23.	Wittgensdorf . . .	6 258	Baugenossenschaft	23 000	100 %	Keine.

Sachsen, soweit sie dessen Mitglieder sind, unterworfen. Dadurch ist den Gemeinden eine weitere nicht zu unterschätzende Sicherheit geboten, können sie doch die regelmäßige Übersendung der Revisionsberichte des Verbandes über die Genossenschaft verlangen und auf diese Weise über deren Vermögenslage und Geschäftsführung sich stets auf dem laufenden halten. Fernerhin erhöht sich die Sicherheit durch die regelmäßige Tilgung der verbürgten Darlehen. Außerdem bieten die Tilgungshypotheken, wie die Kriegserfahrungen gelehrt haben, in Krisenzeiten die Möglichkeit eines Ausgleichs, indem dann unbedenklich die Tilgungsbeträge gestundet werden können. Dies hat die einzige Folge, daß die Tilgungsdauer um diese Gestundungsfrist verlängert wird, also spätere Geschlechter an der Tragung nachteiliger Folgen wirtschaftlicher Krisen beteiligt werden. Auch daß der Darlehnsgeber bei den Genossenschaften (die L.-V.-A.) stets an der Unterstützung des Darlehnsschuldners im höchsten Grade interessiert ist, dürfte die Verlustgefahr nicht unwesentlich verringern.

Anders liegen die Verhältnisse, wenn es sich um Bürgschaftsübernahme für Darlehen handelt, die an Privatunternehmer von Privatkapitalisten gegeben sind. In diesem Falle bietet weder der Darlehnsschuldner noch der Hypothekendarleiher die unbedingt erforderliche Sicherheit, die deshalb durch andere Vorschriften zu erreichen versucht werden muß. Hierfür können die in Dresden geltenden Vorschriften über Bürgschaftsübernahme als Muster dienen. In dem maßgebenden Paragraphen der Dresdner Bedingungen (vgl. Anl. 1, S. 103) heißt es:

> § 15. Die Stadtgemeinde wird in Zukunft auch an Stelle der tatsächlichen Beleihung von Grundstücken und Erbbaurechten mit zweiten Hypotheken nach § 1 bis 14 die selbstschuldnerische Bürgschaft für gleiche, von dritter Seite gewährte zweite Hypotheken übernehmen. Hierfür gelten folgende Voraussetzungen:
>
> 1. Das der Bürgschaftserklärung vorausgehende Verfahren ist das gleiche wie bei der Beleihung selbst; insbesondere finden also § 2, 3, 4, 5, 6 sinngemäße Anwendung.
> 2. Der Darlehnsvertrag selbst bedarf der Genehmigung des Rates. Diese wird nur erteilt, wenn dem Gläubiger nicht mehr als ½ % Zinsen über den jeweiligen Prozentsatz für I. Hypotheken unter den in § 8 ersichtlichen Bedingungen versprochen werden, und wenn der Vertrag dem Gläubiger die in § 7, 9 bis 14 erwähnten Rechte sichert.
> 3. Die Bürgschaft ist tunlichst auf eine bestimmte Zeit zu beschränken, auch ist der Stadtgemeinde seitens des Gläubigers das Recht auf Befreiung von der Bürgschaft einzuräumen — unbeschadet der Vorschriften in § 776 des Bürgerlichen Gesetzbuches —, wenn der Gläubiger
>
>   a) Darlehnsbeträge (siehe § 7) ohne Zustimmung des Bürgen zahlt,
>
>   b) Verzugsfälle des Schuldners (siehe § 8) nicht unverzüglich dem Bürgen anzeigt,
>
>   c) von seinen Rechten im Sinne von § 9, 10 [2], 12 trotz Begehrens des Bürgen nicht Gebrauch macht.

4. Es ist ratenweise Rückzahlung des Darlehens im Sinne von § 11 Absatz 2 in der Regel zwischen Gläubiger und Schuldner zu vereinbaren. Für den Fall, daß durch die Tilgung eine Eigentümergrundschuld entsteht, hat sich der Hauptschuldner bereits im Bürgschaftsverfahren dem Bürgen zur Verpfändung dieser Eigentümergrundschuld zwecks Sicherstellung für etwaige durch die Resthypothek selbst nicht gedeckte Regreßansprüche zu verpflichten. Das hieraus sich ergebende Rechte des Bürgen ist durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuche zu sichern.

Die hier vorgesehene Bürgschaftsübernahme für Darlehen Privater auf Privatgrundstücken, die seinerzeit von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge angeregt worden war, bezeichnete der damalige Oberbürgermeister von Dresden in der ausschlaggebenden Stadtverordnetensitzung als einen ersten Versuch. Die Zentralstelle für Wohnungsfürsorge hatte in ihrer Eingabe an den Rat zu Dresden darauf hingewiesen, daß es nach ihrer Ansicht der Stadt auf diesem Wege ohne Aufwendung eigener Mittel gelingen werde, das private Kapital wieder für den Kleinwohnungsbau nutzbar zu machen und auch die Kleinkapitalisten, die früher als Darleiher II. Hypotheken in Frage kamen, wieder zur Anlage ihrer Gelder in II. Hypoheken zu bewegen. Leider ist der Bürgschaftsfonds noch nicht in Anspruch genommen worden, so daß irgendwelche Erfahrungen mit dieser Maßnahme Dresdens nicht gesammelt werden konnten, immerhin ist zu vermuten, daß die vorgesehenen Sicherungen (niedere Bürgschaftsgrenze, Einfluß auf Darlehnsgeber und Darlehnsbedingungen usw.) genügen werden, um Verluste zu vermeiden.

In Sachsen haben nach Tabelle 3 bisher nur Freiberg und Hohenstein-Ernstthal für Darlehen auf Privatgrundstücke Bürgschaft übernommen, dabei handelt es sich bei Freiberg um einen Betrag von 18 500 Mk. bis zu 83,4 % des Grundstückswertes, in Hohenstein-Ernstthal um 45 000 Mk. bis ⅔ des Wertes. In Freiberg gelten nur die gesetzlichen Sicherungen (§ 774 BGB.), von Hohenstein-Ernstthal wurde nur die jederzeitige Besichtigung sowie das Recht ausbedungen, etwaige bauliche Vorkehrungen auf Kosten des Eigentümers ausführen zu lassen.

E. Zusammenfassung.

Eine Zusammenfassung der vier hauptsächlichsten vorstehend geschilderten Maßnahmen finanzpolitischer Natur, die von grundsätzlicher Bedeutung sind, ergibt folgendes Bild (Näheres s. Tab. 4):

11 Gemeinden haben Hypothekenfonds in Höhe von 3 175 070 *M.* geschaffen und hieraus 2 437 060 *M.* in Form zweitstelliger Hypotheken ausgeliehen, 7 Gemeinden haben 1 444 770 *M.* als Darlehen an zweiter Stelle gegeben, 14 Gemeinden haben aus Sparkassenmitteln unter Überschreitung der üblichen Beleihungsgrenze 2 029 779 *M.* hergeliehen, 21 Gemeinden haben Bürgschaft in Höhe von 6 865 600 *M.* übernommen, mithin haben insgesamt bis Ende 1913 44 sächsische Gemeinden 12 777 209 *M.* für den Kleinwohnungsbau flüssig gemacht.

Tabelle 4.

Alphabetisches Verzeichnis der Gemeinden,

die bis Ende 1913 durch finanzielle Maßnahmen*) den Kleinwohnungsbau förderten.

Gemeinde	Art der Hilfeleistung	Höhe der Hilfeleistung ℳ	Gemeinde	Art der Hilfeleistung	Höhe der Hilfeleistung ℳ	Gemeinde	Art der Hilfeleistung	Höhe der Hilfeleistung ℳ
Annaberg	Hyp.	63 000	Großzschocher-Windorf	Hi.	27 300	Oschatz	Spa.	40 000
Auerbach i. V.	Hi.	38 500	Hartha	Hyp.	2 000	Pirna	Hyp.	6 500
	Spa.	142 531	Hartmannsdorf	Bü.	55 000	Plauen	Bü.	599 200
Bischofswerda	Hyp.	27 600	Hohenstein-Ernstthal	Bü	79 600		Spa.	472 600
Borna	Spa.	554 000	Königsbrück	Spa.	6 000	Radebeul	Bü.	100 000
Buchholz	Bü.	40 000	Leipzig	Bü.	3 700 000		Hyp.	169 000
	Hyp.	16 300		Hi.	1 294 600	Reichenbach i. V.	Spa.	154 000
Dippoldiswalde	Spa.	133 000		Hyp.	146 900	Riesa	Bü.	80 000
Dresden	Bü.	—	Leisnig	Hyp.	8 560	Schöneck	Spa.	10 000
	Hyp.	1 984 500	Lengefeld	Bü	17 500	Schwarzenberg	Hi.	42 000
Ebersbach	Bü	165 000	Limbach	Bü.	412 000		Spa.	140 000
Eibau	Bü.	7 500	Loschwitz	Spa.	10 000	Sebnitz	Hi.	32 900
Eibenstock	Spa.	182 900	Meißen	Bü.	74 000	Treuen	Bü.	260 000
Falkenstein	Hyp.	10 760		Hyp	13 000	Waldheim	Spa.	24 000
	Spa.	14 748	Neukirchen	Bü	30 000	Werdau	Spa.	146 000
Freiberg	Bü.	18 500	Nossen	Bü	60 000	Wittgensdorf	Bü.	23 000
Großenhain	Bü.	100 300	Oberfrohna	Bü.	370 000	Zittau	Hi.	5 470
Großröhrsdorf	Bü.	4 000	Oberlungwitz	Bü.	167 000			
	Hi.	4 000	Olbernhau	Bü.	503 000	Summe		12 777 209

*) Es bezeichnet:
Bü. = Bürgschaftsübernahme; Hi. = Hingabe von Darlehen; Hyp. = Hypothekenfonds für II. Hypotheken; Spa. = Verwendung von Sparkassenmitteln.

Überdies haben 21 Gemeinden für insgesamt 88 200 *M.* Anteilscheine gemeinnütziger Bauvereinigungen übernommen (s. Tabelle 5), 7 Gemeinden haben Straßenbaukosten in verschiedener Höhe erlassen, 17 Gemeinden diese Kosten gestundet und hierfür ratenweise Zahlung bewilligt, 4 Gemeinden haben den örtlichen Bauvereinigungen die Baugenehmigungs- und Baubesichtigungsgebühren erlassen oder nur zu einem Teil erhoben ,einige haben für die Baugenossenschaften die Geschäfts- und Kassenführung unentgeltlich übernommen. Es sind dies auch noch Maßnahmen finanzpolitischer Natur, die aber, wenn sie im einzelnen Falle vielleicht auch wesentliche Hilfe brachten, doch von geringer allgemeiner Bedeutung sind.

Tabelle 5.

Übernahme von Anteilscheinen gemeinnütziger Bauvereinigungen durch die Gemeinden.

Gemeinde	Anteile i. H. v. . . . *M*	Gemeinde	Anteile i. H. v. . . . *M*
Aue	25 000	Nossen	2 600
Auerbach	1 000	Oberfrohna	100
Buchholz	1 000	Oberlungwitz	500
Colditz	5 000	Olbernhau	2 000
Döbeln	2 000	Pirna	6 000
Ebersbach	300	Plauen	20 000
Eibau	300	Radebeul	8 000
Hainichen	1 500	Riesa	1 000
Lauter	3 000	Sebnitz	3 000
Leisnig	4 000	Treuen	1 000
Mügeln bei Dresden	900		

Im Anschluß an die eingehend geschilderten Maßnahmen seien noch einige grundsätzliche Betrachtungen angestellt.

Bereits an anderer Stelle wurde darauf hingewiesen, daß für die Lösung der Realkreditfrage das Reich zuständig ist, da die Realkreditnot, insbesondere die Not bei der Beschaffung II. Hypotheken, nicht eine örtliche Angelegenheit ist, sondern Ursachen entspringt, die dem ganzen deutschen Wirtschaftsleben gemeinsam sind. Die Lösung der Realkreditfrage setzt eine gründliche Reform der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen voraus, die naturgemäß in der Hauptsache vom Reich, teilweise auch von den Einzelstaaten vorzunehmen sein wird. Dies steht nicht im Widerspruch mit der Tatsache, daß auf dem Gebiete des erststelligen Realkredites sich bisher schwerwiegende Mißstände nicht bemerkbar gemacht haben, daß die Beschaffung erststelliger Gelder bisher meist noch immer, wenn auch zum Teil in letzter Zeit mit besonderen Opfern, möglich war, daß dagegen die Beschaffung II. Hypotheken seit langem auf die größten Schwierigkeiten gestoßen ist und ganz besonders auf diesem Gebiete die Übelstände immer fühlbarer wurden. Nach dem übereinstimmenden Urteil aller Fachleute, die sich mit dieser Frage beschäftigt haben, liegt der Hauptgrund für diese Erscheinung, wenn dabei auch andere Mißstände mitgewirkt haben mögen, in der mangelnden Organisation für den zweitstelligen Kredit. Während

die Organisation des erststelligen Realkredits immer noch genügend Gelder heranschaffte, fehlte bisher für den zweitstelligen Kredit eine solche Organisation überhaupt. Die Privatwirtschaft wurde mit diesem Problem nicht fertig, so daß mehr und mehr, auch mit einem gewissen Recht, der Ruf nach der Hilfe der öffentlich-rechtlichen Verbände erfolgte.

Die Gemeinden interessiert nun die Förderung des Realkredites nicht so sehr als Selbstzweck, als vielmehr als Mittel zum Zweck, und zwar hauptsächlich zur Förderung des Kleinwohnungswesens, weil hier die Beschaffung der zweiten Hypothek ganz besonderen Schwierigkeiten begegnete und die Kleinwohnungsfürsorge den Gemeinden als wichtigste aller kommunalen Aufgaben am Herzen liegen muß. Die sächsischen Gemeinden haben dabei in der richtigen Erkenntnis, daß sie gar nicht dazu imstande wären, die Privatwirtschaft im Realkreditwesen zu ersetzen und an ihrer Stelle den gesamten Realkredit aufzubringen, sich in weiser Selbstbescheidung darauf beschränkt, im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit nur dort einzugreifen, wo ganz besondere Mißstände offen zutage traten, die Zustände im Wohnungswesen im öffentlichen Interesse dringend der Abstellung und Hilfe bedurften und diese Hilfe rechtzeitig und in ausreichendem Umfange von keiner anderen Seite zu erwarten war. Sie haben damit ganz im Sinne der Leitsätze des vierten Deutschen Städtetages gehandelt, der am 15. und 16. Juni 1914 in Köln stattfand und dessen Punkt 1 lautet: „Zur Erreichung besonderer innerhalb des Aufgabenkreises der Städte liegender Ziele, namentlich zur Förderung des Kleinwohnungswesens sind in einer Reihe deutscher Städte städtische Mittel für II. Hypotheken bereitgestellt worden. Insoweit bestehen gegen die mittelbare oder unmittelbare Einsetzung des städtischen Kredites auf diesem Gebiete keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch muß sich diese Betätigung innerhalb der finanziellen Kräfte der einzelnen Stadt halten." Sie haben es auch durchaus nicht, was Punkt 2 dieser Leitsätze fordert, als ihre allgemeine Aufgabe anerkannt, der bestehenden Realkreditnot abzuhelfen, sondern sie haben lediglich sich bemüht, der Not an II. Hypotheken für neu zu errichtende Kleinwohnungsbauten durch vorübergehende Maßnahmen, soweit es in ihren Kräften stand, zu steuern. Allerdings haben nur Großstädte wie Leipzig und Dresden auf diesem Gebiete wirklich Nennenswertes leisten können, während bei den anderen Gemeinden mehr der gute Wille, die frische Tatkraft und der Wagemut anzuerkennen und zu bewundern ist. Dies ist leicht erklärlich, weil für die Großstädte die Mittelbeschaffung im allgemeinen keine besonderen Schwierigkeiten bereitet.

Es ist deshalb nicht zu verwundern, daß sich die anderen Gemeinden Sachsens, in denen häufig die Zustände im Wohnungswesen ebenfalls dringend der Abhilfe bedürfen, in der richtigen Erkenntnis, daß für sie als Einzelgemeinden die Mittelbeschaffung sehr erschwert ist, zusammengeschlossen haben, um dadurch die Organisation des zweitstelligen Realkredites auf eine breitere Grundlage zu stellen. Sie haben am 3. Juni 1916 eine auf der starken Haftkraft der Gemeinden eines Gemeindeverbandes im Sinne des Gesetzes vom 18. Juni 1910 ruhende Kreditbriefanstalt sächsischer Gemeinden gegründet, der die Aufgabe zufallen soll, durch Ausgabe von mündelsicheren Kreditbriefen, für die sämtliche Verbandsgemeinden haften, die notwendigen Mittel zu beschaffen und sie den Verbandsmitgliedern zur Weitergabe an die Grundbesitzer

zur Verfügung zu stellen. Hiermit ist der große Vorteil geschaffen, daß der Verband ein einheitliches Papier vertreibt, das zweifellos leichter und zu einem günstigeren Kurse Absatz finden wird, als wenn jede einzelne Stadt ihre eigenen, ganz verschiedenartigen Schuldverschreibungen auf den Markt bringt. Da es sich hier nicht um eine weitere starke Aufnahme von Kapitalien für neue Zwecke auf dem allgemeinen Geldmarkt, sondern lediglich um die bankmäßige Organisation der für zweitstellige Hypotheken benötigten Gelder und ihre Weiterverteilung handelt, wird ein unliebsamer Wettbewerb dieser Kreditbriefe mit Staats- oder Kommunalanleihen kaum zu befürchten sein. Das Geld für II. Hypotheken war bisher stets vorhanden, nur weil es nicht organisiert war und weil die Geldgeber wegen eingetretener großer Verluste eine unverhältnismäßig hohe Risikoprämie forderten, war es unverhältnismäßig teuer. Wird es dagegen in der eben geschilderten Weise organisiert, so erhält es die nötige Sicherheit und wird dadurch entsprechend billiger. Das neue, von der Anstalt herauszugebende Papier wird daher nur die Gelder aufnehmen, die sonst ihre Anlage unmittelbar in II. Hypotheken suchten; es wird je nach der Gestaltung des Geldmarktes ebenso wie alle sonstigen festverzinslichen Werte schwerer oder leichter abzusetzen sein. Auch dürfte daran gedacht sein, daß die Sparkassen, sonstige gemeindliche Anstalten oder den Gemeinden unterstehende Stiftungen, die sozialen Versicherungsträger usw. sowie alle Kreise, die dieser Bewegung Interesse entgegenbringen, gern Abnehmer der Kreditbriefe werden.

Es fragt sich, ob die Gemeinden auf diese Weise, indem sie nicht durch örtliche, sondern allgemeinere Maßnahmen der Realkreditnot entgegenarbeiten, nicht in gewisser Beziehung Aufgaben übernehmen, die ihnen nach den Leitsätzen des 4. deutschen Städtetages*) nicht zukommen und an denen der Vorstand des deutschen Städtetages auch nach seinen neuesten Richtlinien zur Realkreditfrage vom 15. Januar 1916**) ausdrücklich festhält. Diese neuen Richtlinien sind insofern besonders bemerkenswert, als sie, über diejenigen vom Jahre 1914 hinausgehend, nicht nur festlegen, daß die

*) Diese Leitsätze lauten:

I. Zur Erreichung besonderer, innerhalb des Aufgabenkreises der Städte liegender Ziele — namentlich zur Förderung des Kleinwohnungswesens — sind in einer Reihe von deutschen Städten städtische Mittel für II. Hypotheken bereitgestellt worden. Insoweit bestehen gegen die mittelbare oder unmittelbare Einsetzung des städtischen Kredites auf diesem Gebiet keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch muß sich diese Betätigung innerhalb der finanziellen Kräfte der einzelnen Stadt halten.

II. Es ist niemals als allgemeine Aufgabe der Städte betrachtet worden, in Kreditschwierigkeiten, die auf wirtschaftlichen Ursachen beruhen, mit ihrem Kredit helfend einzugreifen. Ebensowenig kann als allgemeine Aufgabe der Städte anerkannt werden, der zurzeit bestehenden Realkreditnot durch Einsetzung ihres Kredites abzuhelfen. Sollten in einzelnen Städten die örtlichen Verhältnisse ein Hinausgehen über den eigentlichen Aufgabenkreis der Städte veranlaßt haben oder veranlassen, so ist jedenfalls äußerste Vorsicht und Rücksichtnahme auf die Gesamtheit der Steuerzahler am Platz; in der Regel wird nur eine vorübergehende Hilfe von seiten der Städte begründet sein, um eine Entstehung von Unternehmungen privater Art zur Abhilfe der Kreditschwierigkeiten zu erleichtern.

III. Dagegen liegt es innerhalb der städtischen Aufgaben, wenn die Städte je nach den örtlichen Bedürfnissen ohne Gefährdung ihres Kredites durch organisatorische Maßnahmen z. B. im Gebiet des Schätzungswesens oder der Hypothekenvermittlung, den Realkredit fördern.

**) Vgl. Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages, Bd. V, Nr 15, S. 463—466.

Unterstützung des Realkredites nicht Aufgabe der Gemeinden ist, sondern diese Aufgabe in klaren Worten Reich und Staat zuweisen, dagegen für die Gemeinden eine Mitwirkung von den örtlichen Verhältnissen abhängig gemacht und die Form der Mitwirkung der Beschlußfassung der einzelnen Gemeinde überlassen wissen wollen. Sie halten allerdings für diejenigen Gemeinden, die die von ihnen als angezeigt erachtete Mithilfe nicht für sich allein gewähren können, die Unterstützung durch eine umfassende Organisation als geboten, die in der Errichtung von Pfandbriefanstalten oder ähnlichen Kreditanstalten für erste Hypotheken nach dem ungefähren Muster der Brandenburgischen Pfandbriefanstalt und der Ausgestaltung dieser Institute durch Hergabe II. Hypotheken gegen Bürgschaftsübernahme öffentlicher Verbände zu bestehen hätte. Die Gemeinden sollen es nach diesen Richtlinien völlig in der Hand haben, ob und in welchen Fällen sie von der Bürgschaftsübernahme Gebrauch machen wollen, insbesondere müsse es jeder Gemeinde überlassen bleiben, nach ihren örtlichen Verhältnissen eine allgemeine Grenze zu bestimmen, über die der einzelne Betrag jeder II. Hypothek nicht hinausgehen darf.

Die Beantwortung der Frage, wie die sächsischen Gemeinden die Bildung der Kreditbriefanstalt mit den Richtlinien des Städtetages in Einklang bringen, muß selbstverständlich ihnen allein überlassen bleiben; die Allgemeinheit hat daran nur insofern ein nicht geringes Interesse, als dies möglicherweise die Stellungnahme der Staatsregierung, unter deren Aufsicht die Anstalt stehen soll, wie auch einzelner Gemeinden wegen ihrer Beteiligung an der Anstalt beeinflussen könnte. Dem Verfasser scheint ein Verstoß gegen die Richtlinien deshalb nicht vorzuliegen, weil jede Gemeinde es völlig in der Hand hat, zu bestimmen, ob sie überhaupt Mitglied der Anstalt werden und in welchem Umfang sie Darlehen von der Anstalt in Anspruch nehmen will. Sie wird dies nur tun, soweit es die Rücksicht auf außerordentliche örtliche Verhältnisse verlangt, und wird jeweils nicht über ihre eigene finanzielle Leistungsfähigkeit hinausgehen. Da jedes Mitglied das Recht hat, nach Tilgung der entnommenen Darlehen und Erfüllung sonstiger fälliger Verbindlichkeiten gegen die Anstalt durch Kündigung auszuscheiden, kann die von der Einzelgemeinde in Anspruch genommene und gewährte Hilfe jederzeit nur vorübergehenden Charakter tragen. Dies aber sind die Voraussetzungen, unter denen der Städtetag gemeindliche Hilfe auf dem Gebiete des Realkredites für unbedenklich erklärt.

Wenn dieser Begründung des Verfassers nicht beigepflichtet, sondern darauf hingewiesen werden sollte, daß die Kreditbriefanstalt doch eine dauernde Einrichtung zur Behebung nicht nur der örtlichen, sondern der Realkreditnot in Sachsen darstelle, so muß beachtet werden, daß die Gemeinden sich in einer gewissen Notlage befinden: die ungünstigen Realkreditverhältnisse auf dem Wohnhausbaumarkte hatten sich schon vor dem Kriege zu einem Notstand entwickelt, der, da er auch nach Eintritt größerer Flüssigkeit auf dem allgemeinen Geldmarkt, z. B. im ersten Halbjahr 1914, nicht verschwand, als dauernder bezeichnet werden muß, der jedenfalls nach dem Kriege nur noch größer werden wird. Dieser Notstand verhindert insbesondere den Bau von Kleinwohnungen, hierdurch werden die größten Mißstände zum Schaden der Allgemeinheit hervorgerufen. Das Reich versagt bisher auf diesem Gebiete jede unmittelbare Hilfe, es will nur als Arbeitgeber sich um das Wohnwesen der im Reichsdienst beschäftigten Arbeiter und geringbesoldeten Beamten kümmern. Ebenso ab-

geneigt zeigen sich die Einzelstaaten, auch Sachsen hat, abgesehen von der bereits früher erwähnten Änderung des Landeskulturrentenbankgesetzes und Bereitstellung einiger Millionen für seine Arbeiter und Angestellten, auf finanziellem Gebiete nichts getan; die Gemeinden scheinen zu bezweifeln, daß es in Zukunft auf diesem Gebiete etwas tun will, infolgedessen bleibt ihnen gar nichts weiter übrig, als so viel selbst zu tun, wie zur Abstellung der der Allgemeinheit drohenden Schäden in ihrer Macht liegt. Sie erblicken in der von ihnen geschaffenen Kreditbriefanstalt sicherlich nicht mit Unrecht ein Mittel, daß sich der in beunruhigender Weise zusammengeschmolzene Kreis der Bau- und Kauflustigen auf dem Wohnhausbaumarkte wieder erweitert. Man darf wohl annehmen, daß sie jederzeit bereit sind, ihre Kreditbriefanstalt aufzulösen, sobald von anderer Seite etwas Durchgreifendes geschieht.

Außer den bereits erwähnten Satzungsbestimmungen dieser Anstalt dürften noch folgende von besonderem Interesse sein:

„§ 2. Der Zweck der Anstalt ist, auf gemeinnütziger Grundlage ihren Mitgliedern gegen Darlehnsschuldverschreibungen Geldmittel zur Verfügung zu stellen

a) zur Ausleihung von Nachhypotheken in ihrem Verwaltungsbezirke,

b) zur Deckung außerordentlicher Rückforderungen aus den Sparkassen, wie sie z. B. durch die Kriegsanleihen bedingt sind,

c) zu anderen Zwecken.

Für die Zwecke unter b) und c) darf die Anstalt Mittel nur beschaffen, soweit ihr dies ohne Beschränkung der Mittel für die Zwecke zu a) möglich ist.

§ 15. Die von der Anstalt gewährten Darlehen sind kündbar und unkündbar. Die unkündbaren Darlehen unterliegen einer regelmäßig fortschreitenden Tilgung nach mindestens ¾% jährlich, zu der auch die Zinsen des getilgten Teiles zu verwenden sind; bei Darlehen für den in § 2 a angegebenen Zweck (Mittel für Nachhypotheken) beginnt jedoch die Tilgung erst nach 10 Jahren.

§ 16. Die eingehenden Tilgungsbeträge werden zu einer gemeinsamen, von dem sonstigen Vermögen der Anstalt getrennt zu haltenden Tilgungsrücklage vereinnahmt.

§ 17. Die Darlehen sind, auch wenn sie als unkündbar ausgegeben sind, auf Verlangen der Anstalt vorzeitig und zwar unter dreimonatlicher Kündigung zurückzuzahlen,

1. wenn das Darlehen ganz oder zum Teil nicht zu dem von dem Mitgliede angegebenen Zwecke verwendet wird;
2. wenn das Mitglied die ihm obliegenden Zahlungen nicht pünktlich innerhalb zweier Wochen nach Fälligkeit leistet.

Im Falle zu 2. kann das Mitglied angehalten werden, den fälligen Zins- und Tilgunsbetrag mit 6% zu verzinsen.

§ 19. Für Gewährung von Darlehen, die zu dem in § 2 a angegebenen Zwecke (Mittel für Nachhypotheken) gewährt werden, gilt im Verhältnisse der Anstalt zum einzelnen Mitgliede folgendes:

1. Die der Nachhypothek vorangehenden Hypotheken sind mit mindestens ¼% jährlich zu tilgen; sie müssen einer sächsischen Sparkasse, Gemeinde, rechtsfähigen Stiftung oder Anstalt als Gläubigerin zustehen und unkündbar sein, sofern nicht die Gläubigerin der Nachhypothek auch die der Vorhypotheken ist; die Schuldnerin ist zu verpflichten, die Vorhypotheken, soweit sie getilgt sind, löschen und eine entsprechende Vormerkung im Grundbuche eintragen zu lassen.

2. Für das Darlehen zur Nachhypothek darf sich das Mitglied keine höheren Zinsen und Nebenleistungen ausbedingen, als es unter Einrechnung des Kursverlustes beim Verkaufe der Kreditbriefe selbst der Anstalt gegenüber tatsächlich aufzubringen hat.

3. Neben dem Zinssatze hat der Hypothekenschuldner an die Mitgliedsgemeinde jährlich ¾% der ursprünglichen Darlehenssumme zu entrichten, die wie folgt zu verwenden sind:

   a) in den ersten 10 Jahren werden sie zur Bildung von Verlustrücklagen der Anstalt, der Mitgliedsgemeinde und einem etwa aus den Hypothekenschuldnern zu bildenden Haftverbande zu gleichen Teilen zugeführt. Dem Hypothekenschuldner steht ein Anspruch auf Rückgewähr oder Anrechnung dieser Leistungen auf seine Hypothekenschuld nicht zu;

   b) nach Ablauf von 10 Jahren werden sie zur Tilgung der Nachhypothek verwendet.

4. Erleidet ein Mitglied ohne eigenes Verschulden Verluste an den von ihm mit Verbandsmitteln gewährten Nachhypotheken, so tragen diese Verluste zu je ⅓ die Anstalt, die Gemeinde und der Haftverband der Hypothekenschuldner; sie können hierzu die Mittel ihrer Verlustrücklagen verwenden. Über die Bildung des Haftverbandes der Hypothekenschuldner und die Verwaltung seines Vermögens erläßt jedes Mitglied mit Zustimmung der Anstalt nähere Bestimmung. Wo kein Haftverband besteht, fällt das sonst diesem zustehende ¼% dem Mitgliede zu; andererseits hat es auch ein weiteres Drittel an etwaigen Verlusten zu tragen.

5. Die Beleihung von Grundstücken mit den von der Anstalt entnommenen Mitteln darf ohne Zustimmung der Anstalt 75 % des gemeinen Wertes des Grundstückes nicht übersteigen. Wird diese mit oder ohne Zustimmung der Anstalt überschritten oder wird ohne Zustimmung der Anstalt von den in Ziffer 6 erwähnten Bestimmungen abgewichen, so entfällt für die Anstalt und die in Frage stehende Beleihung die unter 4 begründete Haftung; sie geht mit dem sonst die Anstalt treffenden Anteile (⅓) auf das Mitglied über. Es gebührt dem Mitgliede jedoch das sonst der Anstalt nach 3 a zustehende ¼% nur dann, wenn die Überschreitung oder Abweichung mit Zustimmung der Anstalt erfolgte.

6. Das Mitglied darf nur mit Zustimmung der Anstalt von den von deren Vorstand ausgegebenen Musterbestimmungen für Gewährung

von Nachhypotheken abweichen; es hat der Anstalt jederzeit Aufschluß über die gewährten Nachhypotheken sowie Einsicht in die dafür vorhandenen Unterlagen zu gestatten.

§ 20. Mitglied der Anstalt kann mit Zustimmung des Anstaltsvorstandes jede sächsische Gemeinde und jeder Gemeindeverband im Sinne des Gesetzes vom 18. Juni 1910 werden gegen Einzahlung eines Stammanteiles von 1000 Mark für jedes angefangene Tausend der Seelenzahl, berechnet nach der dem Eintritt vorausgegangenen letzten Volkszählung.

§ 39. Für die Verbindlichkeiten der Anstalt haftet diese nach außen allein, der Anstalt gegenüber haftet jedes Mitglied ohne Beschränkung auf eine Haftsumme mit der Maßgabe, daß die Mitglieder im Verhältnis untereinander in folgender Weise heranzuziehen sind: die eine Hälfte der Verbindlichkeiten ist auf alle Mitglieder nach Verhältnis der einem jeden zustehenden Stammanteile, die andere Hälfte nur auf diejenigen Mitglieder zu verteilen, die Darlehen entnommen haben, und zwar nach dem Verhältnis der Gesamtsummen aller jemals bei der Anstalt entnommenen Darlehen."

Vermutlich wird aber auch die Kreditbriefanstalt nur eine derjenigen Möglichkeiten bleiben, durch die für den Kleinwohnungsbau Gelder zu angemessenem Zinssatz an zweiter Stelle bereitgestellt werden. Deshalb müssen die Gemeinden auch weiterhin von den sonstigen Mitteln, wie Bürgschaftsübernahme, Hergabe von Sparkassenmitteln über die übliche Beleihungsgrenze hinaus usw., Gebrauch machen, um dem Kleinwohnungsbau auf finanziellem Gebiete die nötige, aus den örtlichen Verhältnissen sich ergebende Hilfe zu bringen.

Dabei dürfen die Gemeinden allerdings die Tatsache nie aus den Augen verlieren, daß sich die darlehnsweise Hingabe gemeindlicher Mittel auf II. Hypotheken oder die Bürgschaftsübernahme für solche nur bei Vorliegen eines erheblichen öffentlichen Interesses rechtfertigen läßt. Zweifellos besteht an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden Grund- und Hausbesitzes ein öffentliches Interesse, aber an sich jedenfalls nicht in höherem Maße als hinsichtlich anderer Besitz- und Erwerbskreise. Dies wird also kaum besondere Hilfsmaßnahmen für die Haus- und Grundbesitzer ausreichend begründen. Dagegen hat aus hinlänglich bekannten, auch im Eingang dieser Arbeit geschilderten Gründen die Allgemeinheit ein erhebliches Interesse an der dauernden und sachgemäßen Befriedigung des Bedarfs an Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungsklassen, und da deren Beschaffung ganz wesentlich von wohlfeilem Realkredit abhängt, so werden die zu dessen Förderung von den Gemeinden zu ergreifenden Maßnahmen durch erhebliches öffentliches Interesse gerechtfertigt. Um jedoch eine allzu große Inanspruchnahme gemeindlicher Mittel für diese Zwecke zu verhindern, wird es zweckmäßig sein, die Beleihung oder Bürgschaftsübernahme auf Neubauten oder solche Umbauten zu beschränken, bei denen aus gesundheits- oder wohlfahrtspolizeilichen Gründen dauernde wesentliche Verbesserungen an Kleinwohnungsbauten vorgenommen, bzw. durch die gleichfalls vorbildliche Kleinwohnungen geschaffen werden, die Beleihung von bereits bestehenden Häusern und die Ablösung alter Hypotheken aber zu versagen. Daß die Gemeinden dann auf die Gestaltung der Neubauten im inneren und äußeren Aufbau, auf die

Mietverhältnisse und Mietzinsen sich entsprechenden Einfluß einräumen lassen sollen, ist bereits an anderer Stelle des näheren begründet.

Die gemeindliche Bürgschaftsleistung für nachstellige, von dritter Seite gegebene Hypotheken etwa bis 80 % des Wertes soll den Hauptzweck verfolgen, das leider geschwundene Vertrauen des Privatkapitals in diese Art der Kapitalsanlage neuerdings zu wecken und zu kräftigen. Zur ständigen Verringerung der Verlustgefahr sollten die von den Gemeinden verbürgten Hypotheken entweder selbst Tilgungshypotheken sein oder solche im Vorrang haben. In letzterem Falle müßte das Nachrücken der verbürgten Hypotheken in die durch die Tilgung freigewordenen Beträge ausbedungen und grundbuchlich sichergestellt werden. Wenn sich trotz der Gemeindebürgschaft keine privaten Geldgeber für die nachstelligen Hypotheken finden sollten, dürfte eine Vereinbarung zwischen den Gemeinden und Hypothekeninstituten des Inhalts ins Auge zu fassen sein, daß sich letztere zur Hergabe von Darlehen gegen Gemeindebürgschaft bis zu einer bestimmten Höchstsumme verpflichten. Da die gemeindlicherseits verbürgten Darlehen mündelsicher sind, werden sich zweifellos Institute finden, die auf solche Abmachungen eingehen. Schließlich können die Gemeinden auch zur Verminderung ihres Risikos nach dem Vorbilde von Frankfurt a. M. einen Rückversicherungsvertrag bei einer oder mehreren Versicherungsgesellschaften auf Kosten der Darlehnsschuldner abschließen oder eine besondere Rücklage aus laufenden, in mäßiger Höhe zu haltenden Beiträgen der Schuldner bilden.*)

Gegenüber diesen hauptsächlichsten Maßnahmen finanzpolitischer Natur, der unmittelbaren Hergabe II. Hypotheken und der Bürgschaftsübernahme, treten die anderen: Übernahme von Anteilen der Baugenossenschaften sowie der Erlaß oder die Stundung von Straßenanliegerkosten in ihrer Bedeutung und Wirkung zurück. Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen mag im einzelnen Falle vielleicht besondere Bedeutung insofern erlangen, als die Erstellung von Kleinwohnungen durch Private nicht zu erhoffen ist und die Tätigkeit einer Baugenossenschaft erst durch Stärkung von deren eigenen Mitteln ermöglicht wird, aber sie geschieht zumeist nicht, um der Genossenschaft hierdurch eine wesentliche finanzielle Hilfe zu bieten, sondern nur um durch unmittelbare Beteiligung Einfluß auf ihre Geschäftsführung usw. zu erreichen. Straßenanliegerbeiträge gestundet oder erlassen haben die sächsischen Gemeinden nur für Bauten von gemeinnützigen Unternehmungen. Auch in dieser Maßnahme wird im gegebenen Falle nur ein besonderer Ansporn zum Bau von Kleinwohnungen liegen, von größerer Bedeutung kann sie kaum jemals werden, da diese Maßnahme dann zu große Opfer der Gemeinde erfordern würde und da die Gewährung einer solchen Vergünstigung nur an Genossenschaften in Frage kommen darf, während sie bei Gewährung an Privatunternehmer erfahrungsgemäß nur zu deren persönlichem Vorteil gereichen wird.

---

*) Vgl. hierüber: Stadtgemeinde Mannheim, Vorlagen an den Bürgerausschuß der Stadt Mannheim zur Sitzung am 26. Mai 1914 betr. „Städtische Maßnahmen in der Wohnungs- und Bodenkreditfürsorge". S. 13.

II. Bodenpolitische Maßnahmen der Gemeinden.

Im Jahre 1903 hatte das Königlich Sächsische Ministerium des Innern in seiner bekannten Verordnung*) sich zu der gemeindlichen Bodenpolitik folgendermaßen geäußert:

„Eine vorzügliche Hilfe zur Förderung des Kleinwohnungsbaues wird die Gewährung von billigem Bauland sein. Wie nun ausreichender, ja reichlicher eigener Grundbesitz schon für die Gemeindezwecke im engeren Sinne unentbehrlich ist, da anderenfalls die Beschaffung des Baugrundes für gemeindliche Gebäude aller Art schwierig zu sein pflegt und bei mangelnder Voraussicht die Gemeinde mit unverhältnismäßigen Opfern belastet, so ist auch eine wirksame Wohnungspolitik der Gemeinden ohne gesunde Bodenpolitik nicht möglich. Gerade in dieser Beziehung fehlt es noch vielfach an der richtigen Einsicht. Die im Wohnungswesen herrschenden Mißstände haben, wenigstens soweit es sich um größere und namentlich aufstrebende Gemeinden handelt, eine Hauptquelle in der ungesunden, übermäßigen und oft mit unlauteren Mitteln arbeitenden Boden- und Bauspekulation. Diese Spekulation in den Schranken des berechtigten Erwerbsverkehrs zu halten, gibt es aber kein besseres Mittel, als wenn die Gemeinde auch auf dem Grundstücksmarkt den ihr gebührenden Einfluß in mäßigender Richtung ausübt. Die Gemeinden werden daher nach dem Maße der Möglichkeit ihren Grundbesitz rechtzeitig zu vermehren streben, andererseits sich aber davor hüten müssen, nach rein kaufmännischen Grundsätzen mit ihrem Grundbesitz Handel zu treiben und lediglich einen Vermögensgewinn zu suchen, der höheren Zwecken nachzustehen hat. In der Regel werden die Gemeinden ihren Grundbesitz festzuhalten haben und nur dann unbedenklich veräußern können, wenn eine besondere Gewähr dafür gegeben ist, daß der veräußerte Grund und Boden der Spekulation dauernd entzogen bleibt. Solche Gewähr kann in der Natur der Sache, wie bei Veräußerung an eine gemeinnützige Unternehmung, gelegen sein oder auch durch besondere Bedingungen, wie Bestellung eines Vorkaufsrechts oder einer Sicherheit, geschaffen werden. Welches Vorgehen im Einzelfalle am geeignetsten ist, muß der wohlmeinenden Entschließung der Gemeinden überlassen bleiben. Nur darauf ist noch hinzuweisen, daß

*) Vgl. Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit im Königreich Sachsen, Heft 2 der „Freien Beiträge zur Wohnungsfrage" S. 117.

namentlich gegenüber gemeinnützigen Stiftungen und Vereinen durch Überlassung eines angemessen ausgestalteten Erbbaurechts dem Interesse der Gemeinde wie des Erwerbers oft gleichmäßig wird gedient werden können.

Auch ist nicht ausgeschlossen, daß nach Befinden ähnliche Vergünstigungen, wie sie gemeinnützigen Bauvereinen oder Unternehmungen gewährt werden, auch Unternehmern zugestanden werden, welche gute und besonders preiswerte Kleinwohnungen herstellen."

Sechs Jahre später, in der Verordnung vom 20. Februar 1909, heißt es:

„Namentlich muß in den Gemeinden noch immer mehr das richtige Verständnis für eine gesunde Bodenpolitik erweckt werden. Gerade in dieser Hinsicht sollten die Gemeindeaufsichtsbehörden sich um so gewisser keine Mühe verdrießen lassen, als erfahrungsgemäß hierauf bezüglichen Bestrebungen vielerorts in den Gemeindevertretungen durch die an Zahl und Einfluß häufig überwiegenden Grundstücksbesitzer aus naheliegenden Gründen lebhafte Opposition gemacht zu werden pflegt."

Die vorliegende Erhebung gab die beste Gelegenheit, festzustellen, inwieweit die Gemeinden sich diese Anregungen zunutze gemacht hatten; sie mußte sich dabei naturgemäß nur auf einige wenige Fragen beschränken, die in unmittelbarem natürlichen Zusammenhang mit der Wohnungsfürsorge stehen, sollte nicht die sachgemäße Durchführung der Erhebung von vornherein unnötig erschwert oder gar unmöglich gemacht werden. Solche Fragen waren:

a) Ist der Bau von Klein- und Arbeiterwohnungen durch Hergabe von Bauland zu billigen Preisen gefördert worden?

b) Wurde städtisches Gelände in Erbbaurecht oder Wiederkaufsrecht vergeben?

Fragen nach dem Umfang des überhaupt vorhandenen oder des mit möglichst hohem Gewinn veräußerten städtischen Grundbesitzes wären nicht nur über den natürlichen Rahmen der Erhebung hinausgegangen, sondern hätten auch kaum zu verwertbaren Ergebnissen geführt. Es hätte sich so zwar der Umfang des gemeindlichen Grundbesitzes zu dem im Gemeindebezirke überhaupt vorhandenen in Beziehung setzen lassen, auch hätte man Vergleiche bezüglich der Größe des gemeindlichen Grundbesitzes in den einzelnen Gemeinden anstellen können, dies alles hätte aber wenig besagt. Ob die Gemeinde mit ihrem Grundbesitz wesentlichen Einfluß auf die Gestaltung der Bodenpreise und Bautätigkeit ausüben kann, hängt nämlich nicht allein von der tatsächlichen Größe ihres Grundbesitzes, sondern z. B. auch davon ab, ob es sich um zusammenhängenden oder zersplitterten, jederzeit veräußerlichen oder aus allerlei Gründen für Bauzwecke nicht verwertbaren oder wenigstens zur gegebenen Zeit nicht verwertbaren Besitz handelt, ob die Grundstücke für die demnächstige Ortserweiterung in Frage kommen oder nicht usw., mit anderen Worten, um Verhältnisse, die sich bei einer sich fast auf das ganze Königreich ausdehnenden Erhebung statistisch kaum hätten gründlich erfassen lassen und die nur in örtlichen

Untersuchungen mit Erfolg festgestellt und bewertet werden können. Aus diesen Gründen wurde die Erhebung, sicherlich nicht zum Schaden der Sache, auf die schon erwähnten Fragen beschränkt.

A. Verkauf städtischen Baulandes zu billigen Preisen.

Bis Ende 1913 hatten insgesamt 34 Gemeinden zur Förderung des Kleinwohnungsbaues Bauland umsonst, unter oder zu dem Selbstkostenpreis oder billig abgegeben; 6 Gemeinden beabsichtigten dies zu tun. (Vgl. Tabelle 6.) Wenn die Geländepreise nur in absoluter Höhe ohne jede nähere Erklärung angegeben sind, läßt sich naturgemäß nicht beurteilen, ob sie wirklich billig sind oder nicht; auch absolut niedrige Preise können einen vielleicht manchmal recht namhaften Gewinn in sich schließen. Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich fast stets nur um einzelne Baustellen von 1000 oder einigen 1000 qm Grundfläche. Nur Geyer und Zwenkau haben je über 40 000 qm Land verkauft. Käufer waren in einigen Fällen gemeinnützige Bauunternehmungen und Stiftungen. Es waren dann den spekulativen Weiterverkauf oder die spekulative Verwertung der Grundstücke verhindernde Bedingungen nicht notwendig, weil die Käufer bereits in ihren Satzungsbestimmungen Spekulation mit den erworbenen Grundstücken verbieten. Zum weitaus größten Teile wurden aber die Grundstücke an Privatunternehmer abgegeben, und zwar fast immer (nur 4 Gemeinden bilden eine löbliche Ausnahme), ohne daß sich die Gemeinden dabei eine dauernde, günstige Einwirkung auf die Wohnverhältnisse gesichert hätten.

Daß sie keine besonderen Veräußerungsbestimmungen gestellt, sich keinerlei Einfluß auf die Bebauung, Benutzung und weitere Verwertung der verkauften Grundstücke ausbedungen haben, begründen die meisten Gemeinden überhaupt nicht; 5 Gemeinden hielten solche Bestimmungen nicht für nötig, weil sie selbst den größten Teil des künftigen Baulandes in Besitz hätten und somit in der Lage wären, auf Jahrzehnte hinaus ungesunde Steigerungen der Bodenpreise zu verhüten. Andere weisen darauf hin, daß die Bautätigkeit in ihrem Bezirk so gering gewesen sei, daß jede Erschwerung, wie sie das mehr oder weniger gebundene Eigentum gebracht hätte, vermieden werden mußte, oder daß derartige Bindungen dem größten Widerstande der Beteiligten begegneten. Gerade der letztgenannte Umstand hätte die Gemeinden darüber belehren müssen, daß sie mit dem bedingungslosen Verkauf der Baugelände zu billigem Preise eine zwecklose, ungerechte und auch verderbliche Geschenkpolitik treiben. Nur weil die Privatunternehmer eine Schädigung ihrer eigenen Interessen, eine nicht unwesentliche Kürzung ihres persönlichen Gewinnes durch besondere, später noch zu besprechende Bedingungen befürchten, sträuben sie sich gegen diese. Der Verkauf zu unternormalen Preisen an Private ohne einschränkende Bedingungen ist auch dann nicht entschuldbar, wenn, wie einzelne Gemeinden berichten, „die jeweiligen Verhältnisse in absehbarer Zeit eine gewinnbringende Spekulation als ausgeschlossen erscheinen lassen", denn die Verhältnisse können sich plötzlich durch Ansiedlung neuer Industrien usw. wesentlich verändern. Ob die Käufer dem Kreise der Minderbemittelten, vor allem der Arbeiter, angehören oder Privatunternehmer sind, bleibt für die Tatsache unwesentlich, daß von

Tabelle 6.

Verkauf städtischen Baulandes zu billigen Preisen.

Lfde. Nr.	Gemeinde:	Größe in Quadratmeter	Preis für ein Quadratmeter ℳ	Bemerkungen.
	Kreishauptmannschaft Bautzen.			
1.	Ebersbach	14 500	0,70	
2.	Eibau	5 500	0,60	Selbstkostenpreis, an den allgemeinen Bauverein Eibau. Die Gemeinde hat mit einem i. H. v. 11 500 ℳ aufgenommenen Darlehen 3,99 Hektar Gelände angekauft, um es zum Selbstkostenpreis zur Errichtung von Arbeiterhäusern weiterzugeben.
	Kreishauptmannschaft Chemnitz.			
3.	Annaberg	4 700	unentgeltlich	An den Bauverein Wettin unter der Bedingung des Baues von Arbeiter-Wohnhäusern.
4.	Buchholz	9 850	1,00	
5.	Callnberg	—	—	Es wird Bauland zum Preise von 2 ℳ für 1 Quadratmeter abgegeben.
6.	Chemnitz	11 555	4,75	
7.	Frankenberg	993	1,50	An den Spar- und Bauverein. Der gewöhnliche Preis für 1 Quadratmeter ist 4—4,50 ℳ.
		1 099,6	1,75	
8.	Gelenau	5 000	1,80	
9.	Geyer	45 900	0,23	Selbstkostenpreis.
10.	Lichtenstein	18 100	0,80—1,00	
11.	Oberlungwitz	—	—	Gibt Bauland an Gemeindemitglieder zum Selbstkostenpreis — 1,65 ℳ für 1 Quadratmeter — ab.
		2 000	1,62	An den Spar- und Bauverein.
	Kreishauptmannschaft Dresden.			
12.	Deuben	1 350	10,00	
13.	Dippoldiswalde	23 250	0,17	
14.	Dresden	10 630	unentgeltlich	Bauland für die Joh. Meyer- und Dr. Krenkel-Stift.-Häuser.
15.	Großenhain	1 330	3,00	Anstatt 5 ℳ nur unter der Bedingung, daß die Genossenschaft selbst baut.
		1 472	4,50	

16.	Neustadt	1 510	3,50	
17.	Pirna	4 000	1,00	Die Abgabe von 8910 Quadratmeter zu je 75 ₰ an einen Industriellen zur Errichtung von Arbeiterhäusern und 2280 Quadratmeter zu je 1,50 ℳ an den Wohnungsbauverein steht bevor.
18.	Potschappel	—	—	Hat mit einem i. H. v. 105 000 ℳ aufgenommenen Darlehen 17,827 Hektar Bauland erworben, um den Kleinwohnungsbau fördern zu können.
19.	Radebeul	1 940	9,28	Die Gemeinde hat ihr gehöriges Land zum Zwecke der Bebauung mit Kleinwohnungen an die Baugenossenschaft und an Private weit unter dem Selbstkostenpreis verkauft, in diesen Fällen auch II. Hypotheken gegeben und durch die Darlehensbedingungen Verkauf der Grundstücke mit Gewinn ausgeschlossen.
20.	Sebnitz	10 000 12 000	0,50 1,50	
	Kreishauptmannschaft Leipzig.			
21.	Borna	—	—	Hat Gelände im Jahre 1908 zum Preise von 3 ℳ für ein Quadratmeter ausgeboten. Liebhaber haben sich nicht gemeldet.
22.	Burgstädt	1 400	2,80	
23.	Frohburg	—	—	Im Eigentum der Stadt befindliches Baugelände von etwa 4 Hektar Fläche wird zum Preise von 1,25 ℳ für ein Quadratmeter an fertiggestellten Straßen abgegeben.
24.	Grimma	14 000	1,50	
25.	Großzschocher-Windorf	9 400 2 110	14,00—20,00 16,50—20,00	Die Gemeinde hat ein Darlehen i. H. v. 230 000 ℳ zum Anbau von Bauland und Herstellung von 17 Baustellen angenommen. Selbstkostenpreis.
26.	Geringswalde	1 470	3,00	Selbstkostenpreis.
27.	Hartha	—	—	Die Stadt hat größere Flächen Landes angekauft. Das Bauland ist von der Stadtgemeinde durchschnittlich um 1 ℳ bis 1,50 ℳ für ein Quadratmeter billiger abgegeben worden, als dies von privaten Grundbesitzern in hiesiger Stadt üblich ist. Bei einem neuerschlossenen, der Stadt gehörigen Baublock wird von der Erhebung der besonders bei Eckbaustellen sehr ins Gewicht fallenden Anliegerkosten, sowie Fußgangbahnkosten abgesehen. Der Landpreis beträgt in diesem Bauviertel trotzdem nur fünf Mark.
28.	Hartmannsdorf	3 770 8 000	1,60 2,50	
29.	Markranstädt	—	—	Gelände ist angekauft worden, Verkäufe haben noch nicht stattgefunden.
30.	Mittweida	3 531	1,50	

Lfde. Nr.	Gemeinde:	Größe in Quadratmeter	Preis für ein Quadratmeter ℳ	Bemerkungen.
31.	Oschatz	20 000 20 Baustellen	1,20—1,40 1,40	An 20 Arbeiter abgegeben zum Selbstkostenpreise.
32.	Waldheim	3 130 4 700 1 250	1,50 1,00 0,80	
33.	Zwenkau	42 000	3,50—4,00	Weitere 160 000 Quadratmeter der Gemeinde gehöriges Land werden in absehbarer Zeit für Kleinwohnungsbau aufgeschlossen.
	Kreishauptmannschaft Zwickau.			
34.	Aue	18 890	5,75	
35.	Auerbach	30 000	3,00—4,00	
36.	Lengenfeld i. V.	—	—	Die Stadtgemeinde hat ein Gut mit 75 000 Quadratmeter Bodenfläche für rund 35 000 ℳ angekauft und beabsichtigt, das Gelände planmäßig zu erschließen und würde in der Lage sein, an eine gemeinnützige Genossenschaft Bauland zum Preise von etwa 40—50 ₰ für ein Quadratmeter (ohne Anliegerleistungen) abzugeben.
37.	Netzschkau	—	—	Abgabe von Bauland zu billigen Preisen beabsichtigt.
38.	Neustädtel	—	—	Abgabe von Bauland ist beabsichtigt, Ankauf einer Fläche von 3,7 Hektar seitens der Stadt ist bereits erfolgt.
39.	Plauen	1 760 9 800	3,00 10,00	
40.	Schwarzenberg	2 838	3,00	

einem billigen Verkauf oder einer schenkweisen Hergabe gemeindlichen Baugeländes ohne einschränkende Bedingungen stets nur der erste Ersteher einen Vorteil hat. Dieser mag auf dem billigen Gelände ausnahmsweise gut und billig wohnen, sobald er es aber weiterverkauft — und dieser Fall wird eintreten, sobald er sich davon einen besonderen Vorteil verspricht —, wird er nehmen, was er erhalten kann, so daß er beim Weiterverkauf nicht nur den Gewinn einsteckt, auf den ihm gegenüber die Gemeinde verzichtet hat, sondern noch den weiteren, der durch den inzwischen eingetretenen Wertzuwachs zu erzielen ist. Der zweite Käufer wohnt dann genau so teuer, als wenn das Gelände niemals in Gemeindebesitz gewesen wäre. Kann man sich sonach eine unsozialere Verwertung gemeindlichen Grundbesitzes vorstellen? Auch wenn die Gemeinden den größten Teil des unbebauten Geländes in eigenem Besitz haben und es in großem Umfange zu billigen Preisen oder geschenkweise auf den Markt bringen, werden sie Mietsteigerungen und den Weiterverkauf des bebauten Grundstückes mit wesentlichem Gewinn nicht verhindern können, wenn sie dies in den Kaufbedingungen nicht besonders ausschließen. Dies haben die Erfahrungen von Frankfurt a. Main, Mülhausen, Freiburg u. a. zur Genüge erwiesen. Außerordentlich lehrreich sind die vom Magistrate zu Frankfurt a. Main in einer amtlichen Drucksache hierzu gemachten Ausführungen: „Wiederholte Erörterungen im Schoße der städtischen Behörden haben neuerdings wieder ergeben, daß ein Ausschluß der ungesunden Spekulation und des vorkommenden Zwischenhandels nicht wohl möglich ist, wenn das im Besitz der Stadt befindliche Gelände einfach im Wege des Verkaufes aus der Hand gegeben wird. Ebensowenig ist die städtische Verwaltung nach unseren Erfahrungen bei dieser Art des Vorgehens in der Lage gewesen, ihrerseits die Verteuerung dadurch zu verhindern, daß sie zu besonders billigen Preisen verkauft, da dies eine ungerechtfertigte Bevorzugung einzelner bedeutet und zudem nicht den späteren Wohnungsinhabern, sondern nur den Weiterverkäufern zugute kommen würde."

Einzelne sächsische Gemeinden glauben die gewinnsüchtige Verwertung des von ihnen abgegebenen Geländes dadurch ausschließen zu können, daß sie sich, falls das Grundstück innerhalb kürzerer Frist (binnen 1 bis 5 Jahren) nicht bebaut oder innerhalb dieser Frist weiterverkauft werden sollte, Rückkauf zu festgesetztem Preise oder Gewinnbeteiligung sichern. Zur Sicherung dieser Ansprüche lassen sie sich Sicherungshypotheken eintragen, aber sie erreichen damit nichts weiter, als daß der erste Käufer das Grundstück bebaut, bis zum Ablauf dieser ja nur kurzen Frist behält und nach Ablauf der Frist, wenn also die Gemeinde kein Rückkaufsrecht oder Recht auf Gewinnbeteiligung mehr hat, weiterverkauft, sobald ihm dies mit Gewinn möglich ist. Die spekulative Verwertung wird auf diese Weise nicht verhindert, sondern nur um einige Jahre verschoben. Mit der Bedingung, innerhalb kurzer Frist die gekauften Grundstücke zu bebauen, erreichen die Gemeinden nur eine schnelle Steigerung des Wohnungswettbewerbes, die geeignet ist, eine augenblickliche Not an Kleinwohnungen abzustellen und vielleicht auch auf kurze Zeit durch das verstärkte Angebot die Wohnungsmieten niedrig zu halten. Sind aber weiter keine beschränkenden Bestimmungen vorgesehen, so wird das freie Spiel der Kräfte bald dafür sorgen, daß die glücklichen Käufer des billigen gemeindlichen Geländes auf Kosten der Allgemeinheit durch Erhöhung der Mieten oder günstigen Verkauf ihren

Gewinn einstreichen können. In keinem Falle ist die Ablehnung einschränkender Verkaufsbedingungen damit genügend begründet, daß bei der Lage des Grundstücksmarktes ungesunde Bodensteigerungen völlig ausgeschlossen seien. Selbst die weitsichtigste Gemeindeverwaltung kann die Entwicklung ihrer Gemeinde nur auf eine verhältnismäßig kurze Zeit überblicken. In fast allen Fällen handelt es sich aber um größere oder kleinere Industriegemeinden, bei denen die Ansiedlung weiterer Unternehmungen oder andere Umstände unvorhergesehene Bodenpreissteigerungen im Gefolge haben können. Das dann vielleicht lange vor dieser Zeit einmal im Besitz der Gemeinde gewesene Land, das seinerzeit billig ohne einschränkende Bedingungen abgegeben wurde, kann dem derzeitigen Besitzer einen wesentlichen Gewinn erbringen, an dem eine vorsichtige Gemeindeverwaltung die Beteiligung der Allgemeinheit sich ausbedungen hätte.

Bedeutet nach allem die Hergabe billigen Geländes ohne einschränkende Bedingungen zweifellos eine gewisse Förderung des Kleinwohnungsbaues, da im allgemeinen bei vorhandenem Wohnungsbedarf die Privatunternehmer jederzeit gern die sich ihnen bietende Gelegenheit, Baugrundstücke zu unternormalen Preisen zu erhalten, wahrnehmen werden, so ist sie trotzdem keineswegs zu empfehlen und selbst dann zu verwerfen, wenn gemeinnützigen Baugenossenschaften derartige besondere Vorteile zugestanden werden, außer wenn sie die sichere Gewähr bieten, daß die auf dem Gelände zu schaffenden Wohnungen besonders vorbildlich sind, dauernd einwandfrei benutzt und den Mietern zu angemessenen Preisen abgegeben werden. Denn es darf sich, wie schon betont, bei den gemeindlichen Maßnahmen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues nicht darum handeln, daß einzelnen zum Schaden der Allgemeinheit Sondervorteile zufließen, sondern die Gemeinden haben pflichtgemäß die Interessen der Gesamtheit zu wahren und deshalb bei Verkauf von Gelände zu unternormalen Preisen ungerechtfertigte persönliche Vorteile der Grundstückskäufer möglichst auszuschließen. Sie müssen sich daher einen bleibenden Einfluß auf die Ausnutzung der Grundstücke sichern; denn wenn die Grundstücke in das gänzlich unbeschränkte Eigentum des Käufers übergehen, dieser mit ihnen schalten und walten kann, wie er will, wird er nicht mehr wohnungspolitische und ähnliche Ziele, sondern einzig und allein seinen persönlichen Vorteil für sich maßgebend sein lassen, d. h. er wird aus dem billig gekauften Grundstück soviel wie möglich an Einnahmen herausschlagen. Daß dies im Allgemeininteresse vermieden werden muß, bedarf wohl keiner näheren Begründung.

B. Wiederkaufsrecht.

Welcher Art müssen nun die schon erwähnten einschränkenden Bestimmungen sein? Einmal liegen sie auf finanzpolitischem Gebiete: die Gemeinde muß sich bei künftigem Besitzwechsel am Wertzuwachs beteiligen, zum anderen auf wohnungspolitischem Gebiete: die Gemeinde muß sich Einfluß auf Bauweise, Miethöhe, Benutzung der Wohnungen usw. sichern.

Auf welche Weise dies geschehen kann, beweisen die in den nachgenannten Städten üblichen Verkaufsbedingungen.

Dresden bedient sich in jüngster Zeit bei der Hergabe von Bauland zur Förderung des Kleinwohnungsbaues u. a. zweier Rechtsformen: entweder bestellt es an der Baufläche dem Bauenden das Erbbaurecht, bleibt also Eigentümerin am Grund und Boden, oder es verkauft die Baufläche, behält sich aber ein Wiederkaufsrecht an ihr vor, oder läßt sich eine Kaution vom Käufer bestellen. Gibt die Stadtgemeinde ihr Eigentum an der Baufläche auf, so läßt sie sich im Vertrag versprechen, daß auf ihr innerhalb bestimmter Frist ein oder mehrere Gebäude von genau bezeichneter Art errichtet werden, und sichert sich die Einhaltung dieses Versprechens durch eine Kaution, die der Käufer Zug um Zug mit der Auflassung zu bestellen hat, oder durch den Vorbehalt des Wiederkaufsrechtes. Letzterem wird auch für den Fall der Weiterveräußerung des Grundstückes *vor* Bebauung Wirksamkeit verliehen; er erlangt dingliche Kraft durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuche. Als Wiederkaufspreis wird in allen diesen Fällen der ursprüngliche Kaufpreis vereinbart.

Oschatz hat ein größeres Baugelände erworben und an Arbeiter und Minderbemittelte unter folgenden Bedingungen weiterveräußert:

1. Die Veräußerung geschieht nach dem aufgestellten Plane und nur zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern. Die Auflassung kann nicht früher gefordert werden, als bis der Bau bereits erheblich fortgeschritten ist. Die Veräußerung der Baustellen steht im Ermessen des Stadtrates, und niemand hat einen Anspruch darauf.
2. Die Stadt hat das Baugelände bei hervortretendem Bedürfnis mit Straßen zu umgeben. Ein in der Mitte des Geländes gelegener Platz, der von der Veräußerung ausgeschlossen bleibt, soll als Kinderspielplatz und zu anderen öffentlichen Zwecken dienen. Zu diesem Platz sind von der Stadt auf allen 4 Seiten Wege anzulegen und zu unterhalten. Die Stadt hat den Platz und die Straßen mit Schleusen und Wasserleitung zu versehen, so daß für jedes Grundstück die unerläßliche Anlegung von Heimschleusen und Zweigleitungen den Anliegern leicht möglich ist.
3. Der Kaufpreis für jedes Geviertmeter soll nicht weniger als 1,20 Mark und nicht mehr als 1,40 Mark betragen. Die Platz-, Straßen- und Schleusenherstellungskosten werden gestundet und sind in das Oblastenbuch einzutragen. Die Stadt kann sie als Last des Grundstückes mit je 1,50 Mark für das Geviertmeter nachfordern, *aber nur dann*, wenn der Besitzer das Grundstück mit verhältnismäßig großem Gewinn weiterverkauft oder wenn der Besitzer 2 oder mehr Grundstücke erwirbt. Für diese Nachzahlung haften der alte und der neue Besitzer als Gesamtschuldner.
4. Die Größe des Grundstückes darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Stadtrates nicht verändert werden.

5. Die Stellung und die Bauweise der einzelnen Wohnhäuser ergibt sich aus dem Bebauungsplane. Es genügt, abweichend von den Bestimmungen des Baugesetzes, für das Erdgeschoß eine Höhe von 2,65 Meter, für das Obergeschoß eine solche von 2,50 Meter. In Rücksicht hierauf ist eine spätere Erhöhung der einzelnen Häuser durch Aufsetzen neuer Stockwerke unzulässig; kleinere Anbauten können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Bei Doppelwohnhäusern sind beide Häuser gleichzeitig zu errichten. Die Kosten des gemeinsamen Giebels, sowie die durch seine Unterhaltung entstehenden Kosten treffen beide Besitzer zu gleichen Anteilen.

7. Schlafstellenvermieten kann nur mit Genehmigung des Stadtrates geschehen.

8. Die Stadt ist bereit, die einzelnen bebauten Grundstücke bis zu ¾ ihres, sich aus der Brandversicherungssumme und dem Baustellenpreise zusammensetzenden Werts gegen erststellige Hypothek und gegen eine Verzinsung, die über 4% nicht hinausgeht, zu beleihen. Das Darlehen ist von dem auf die Darlehnsreichung folgenden Kalenderjahre ab in jährlichen Teilzahlungen nicht unter 25 Mark an die Stadt zurückzuzahlen, die bereit ist, zu jeder Zeit das ganze Darlehen oder einen Teil ohne vorausgegangene Kündigung anzunehmen. — Die Stadt wird in der Regel das Darlehen zur Zurückzahlung nicht aufkündigen; die Aufkündigung soll aber erfolgen, wenn

   1. die Teilzahlungen nicht rechtzeitig bewirkt werden;
   2. die Zinszahlung nicht pünktlich am Schlusse jedes Vierteljahres erfolgt;
   3. der Besitzer das Grundstück unpfleglich benutzt, insbesondere nicht in sauberem Zustande erhält, oder Wohnhaus, Garten und Einfriedigung verfallen läßt, oder die gesundsheitspolizeilichen Vorschriften nicht beachtet;
   4. der Besitzer das Grundstück zu Spekulationszwecken erwarb und mit verhältnismäßig großem Gewinn veräußerte;
   5. eine Veräußerung an eine Person erfolgte, die nicht zu den Arbeitern oder Wenigbemittelten zu zählen ist;
   6. Schlafstellen ohne Genehmigung vermietet werden.

Plauen i. V. hat in einzelnen Fällen in dem Kaufvertrag folgende Bedingungen gestellt:

§ 5.

Der Käufer ist verpflichtet:

a) das Kaufgrundstück, wenn vom Stadtrat im einzelnen Falle nicht eine längere Frist bewilligt wird, binnen einer Frist von 2 Jahren — vom Tage der Auflassung an gerechnet — mit einem den bau-

polizeilichen Vorschriften entsprechenden Wohngebäude (Kleinwohnungshaus) zu bebauen;

b) vor dem Beginne des Baues außer der baupolizeilichen Genehmigung noch die Genehmigung des Stadtrats zu der Art der Bebauung einschließlich der äußeren Gestaltung des Baues sowie zu der Einfriedigung des Kaufgrundstückes einzuholen.

§ 6.

Der Stadtgemeinde Plauen wird von dem Käufer gemäß §§ 497 flg. des BGBs. ein nach § 883 desselben Gesetzbuches im Grundbuche durch Vormerkung zu sicherndes Wiederkaufsrecht auf die Dauer von 100 Jahren, vom Tage der Auflassung an gerechnet, eingeräumt.

§ 7.

Dieses Wiederkaufsrecht steht der Stadtgemeinde Plauen in folgenden Fällen zu:

1. wenn und so oft innerhalb der angegebenen Zeit (§ 6) ein Eigentumswechsel eintritt. Im Falle des Eigentumsübergangs auf den pflichtteilsberechtigten Erben durch Erbfolge darf jedoch das Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Außerdem darf das Wiederkaufsrecht dann nicht ausgeübt werden, wenn das Grundstück bei der Erbauseinandersetzung lediglich unter Pflichtteilsberechtigten von einem oder mehreren der letzteren übernommen wird;
2. wenn die Bebauung und Unterhaltung des Grundstückes nicht den baupolizeilichen oder den sonst vom Stadtrate zu Plauen als Gemeindeverwaltungsbehörde erlassenen Vorschriften entsprechen oder wenn die Bebauung unter Verletzung des § 5 dieses Vertrages nicht oder nicht vertragsmäßig erfolgt;
3. wenn das Grundstück ohne Zustimmung des Stadtrates zu Plauen mit einem höheren Betrage als mit 80% seiner Brandversicherungssumme hypothekarisch belastet oder wenn ohne Zustimmung des Stadtrates an dem Grundstücke oder einem Teil desselben eine Reallast, eine Dienstbarkeit oder ein Nießbrauch bestellt wird;
4. wenn der Eigentümer das Grundstück oder wesentliche Teile desselben, die durch Feuer, Explosion oder sonst zerstört oder erheblich beschädigt worden sind, nicht binnen einer ihm vom Stadtrate zu Plauen gestellten angemessenen Frist wieder herstellt;
5. wenn der Eigentümer das Grundstück oder seine Umfriedigung und Gartenanlagen verwahrlost und dem Übelstande trotz einer vom Stadtrate zu Plauen ergangenen schriftlichen Aufforderung binnen einer in dieser Aufforderung gestellten angemessenen Frist nicht abhilft;
6. wenn die Zwangsvollstreckung in das Grundstück oder einen Teil desselben beantragt oder das Konkursverfahren über das Vermögen des Eigentümers eröffnet wird;

7. wenn die nur für je eine Familie bestimmten Wohnungen oder eine davon nicht mehr von einer Familie, sondern von mehreren Familien benutzt, oder wenn ohne Genehmigung des Stadtrates das Haus oder einzelne Räume davon weitervermietet oder im Hause zu Schlafstellen gegen Entgelt abgegeben werden, oder wenn für eine Mietwohnung oder eine Schlafstelle ein Entgelt beansprucht wird, welches das vom Stadtrat hierfür festgesetzte Entgelt übersteigt, oder wenn das Haus zu gewerblichen Zwecken — sei es vom Eigentümer, sei es von einem Dritten — benutzt wird. Eine Benutzung einzelner Räume oder Teile des Grundstückes als Schreibstube, Werkstatt, Lagerraum oder sonst in geringem Umfange gilt dann nicht als Benutzung zu gewerblichen Zwecken, wenn dabei dem Grundstücke der Charakter als Kleinwohnungshaus gewahrt bleibt und wenn die Bewohner des Grundstückes sowie auch die Nachbarn nicht gefährdet oder belästigt werden;

8. am Ende der Wiederkaufsfrist, also wenn 100 Jahre seit dem Bestehen des Wiederkaufsrechts — vom Tage der Auflassung an gerechnet — abgelaufen sind. In diesem Falle darf aber das Wiederkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn die Absicht hierzu mindestens 1 Jahr vor Ablauf der Wiederkaufsfrist vom Stadtrate zu Plauen dem Eigentümer gegenüber erklärt worden ist.

§ 8.

Der Wiederkaufspreis wird in der Weise festgestellt, daß außer dem Verkaufspreis für den Bauplatz und den Straßenbaukosten — in beiden Fällen aber ohne Zinsen — noch der Bauwert für Gebäude und Umzäunung zurzeit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes berechnet wird (vgl. auch § 10).

§ 9.

Der Bauwert (§ 8) wird, wenn hierüber zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten herrscht, durch einen aus drei Personen bestehenden Schätzungs-Ausschuß ermittelt.

Dieser Schätzungsausschuß besteht:

a) aus einem vom Stadtrate zu Plauen zu ernennenden Sachverständigen,

b) aus einem vom Grundstückseigentümer zu ernennenden Sachverständigen,

c) aus dem Vorstand des Brandversicherungsamtes zu Plauen oder dessen Stellvertreter.

Für den Fall, daß der Grundstückseigentümer die Ernennung des ihm zustehenden Sachverständigen nicht binnen einer ihm vom Stadtrate zu Plauen gesetzten angemessenen Frist letzterem anzeigt, kann der Stadtrat von Plauen auch diesen Sachverständigen ernennen,

und zwar aus der Zahl der bei einem der Plauener Gerichte bestellten Grundstücksschätzer.

Weigert sich der Vorstand des Brandversicherungsamtes oder dessen Stellvertreter, dem Schätzungs-Ausschuß beizutreten oder die Schätzung vorzunehmen, so wird der Vorstand der für die Stadt Plauen bestehenden staatlichen Aufsichtsbehörde ersucht werden, einen unparteiischen Sachverständigen zu ernennen. Der Vorstand des Brandversicherungsamtes zu Plauen oder sein Stellvertreter oder der vom Vorstande der staatlichen Aufsichtsbehörde bestimmte Sachverständige hat den Schätzungs-Ausschuß zusammenzurufen und zu leiten.

§ 10.

Für den von dem Schätzungs-Ausschuß zu ermittelnden Bauwert ist der Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts maßgebend.

Bei der Schätzung können nur die mit der erforderlichen baupolizeilichen und stadträtlichen Genehmigung errichteten Bauten und Einfriedigungen berücksichtigt werden.

Vom Wiederkaufspreise werden die auf dem Kaufgrundstücke haftenden Hypothekenschulden samt rückständigen Zinsen sowie der Wert der auf dem Kaufgrundstücke oder Teilen desselben ruhenden dinglichen Lasten in Abzug gebracht. Bei Meinungsverschiedenheit unter den Parteien ist der Wert dieser dinglichen Belastungen von dem Schätzungs-Ausschuß mit festzustellen.

§ 11.

Beide Teile erkennen die auf Grund der Bestimmungen in § 9 und 10 vorgenommene Schätzung des Schätzungs-Ausschusses als für sie bindend an und verzichten auf jedes Rechtsmittel hiergegen, wie auch auf die Beschreitung des Rechtsweges.

§ 12.

Die Kosten der Schätzung werden von beiden Parteien je zur Hälfte getragen.

In **Sebnitz** läßt die Stadtgemeinde auf den von ihr an die Privatunternehmer verkauften Grundstücken die Bauten nach den Entwürfen und unter Aufsicht des Stadtbauamtes durch private Baugeschäfte für Rechnung der Erwerber ausführen. Um ungesunden Preissteigerungen vorzubeugen, werden in den Kaufverträgen die Höchstbeträge der jährlichen Mietzinsen für die in dem Grundstück befindlichen Wohnungen festgesetzt; die Käufer müssen sich vertraglich verpflichten, innerhalb der ersten 10 Jahre diese Mieten nicht ohne Zustimmung der Stadt zu erhöhen. Für diesen Zeitraum wird der Stadtgemeinde das Wiederkaufsrecht eingeräumt, von dem diese jedoch nur Gebrauch macht, wenn der Käufer den vorgenannten Verpflichtungen in erheblicher Weise zuwiderhandelt und von dieser Zuwiderhandlung auch nach zweimaliger schriftlicher Aufforderung des Stadtrates nicht abläßt. Für

den Wiederkaufspreis ist im Kaufvertrage eine feste Summe zahlenmäßig genannt, die sich um den bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorhandenen angemessenen Zeitwert der vom Käufer mit Zustimmung der Stadtgemeinde im Grundstücke vorgenommenen dauernden Verbesserungen erhöht. Sollte der Käufer vor Ausübung des Wiederkaufsrechtes eine wesentliche Verschlechterung des Grundstückes herbeiführen oder das Grundstück ohne Zustimmung der Stadtgemeinde wesentlich verändern, so ist er im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes für den daraus entstehenden Schaden verantwortlich. Der Anspruch der Stadtgemeinde auf Übertragung des Eigentums am Grundstücke wird durch Vormerkung im Grundbuche gesichert. Die Stadt beleiht diese Grundstücke aus eigenen Mitteln zur I. und II. Stelle.

Als wohnungspolitische Ziele, die von den Gemeinden beim Verkauf billigen Geländes anzustreben sind, haben die gleichen wie bei Hergabe billiger Hypotheken zu gelten, d. h. Beeinflussung der auf den Grundstücken zu errichtenden Häuser in gesundheitlicher und ästhetischer Beziehung (hinsichtlich der Bauweise, der Grundrißanlage und Außenansichten sind die neuzeitlichen Erfahrungen und Kenntnisse auf das weitestgehende zu verwerten, damit wirklich vorbildliche Wohngebäude errichtet werden), Beeinflussung in der Benutzung und Instandhaltung der Wohnungen und Häuser, der Mietenberechnung und Beleihung der Gebäude zur Vermeidung unberechtigter Mietsteigerungen oder spekulativer Überlastung der Häuser. Zu diesen wohnungspolitischen Bestimmungen haben die finanzpolitischen der Beteiligung der Gemeinde am Wertzuwachs bei Besitzwechsel des Grundstückes zu treten. Die dauernde Durchführung der wohnungspolitischen Aufgaben wie die Beteiligung am künftigen Wertzuwachs sichert sich die Gemeinde durch Eintragung des Wiederkaufsrechtes nach § 497 flg. BGB., indem ihr für jeden Besitzwechsel und Übertretungsfall der Kaufvorschriften die Befugnis der Ausübung des Wiederkaufsrechtes eingeräumt wird. Durch Eintragung einer die Rückübertragung sichernden Vormerkung im Grundbuche ist das Wiederkaufsrecht dinglich zu sichern, damit es nicht nur gegen den ersten Käufer, sondern gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gültigkeit hat.

Daß gegen derartige Bindungen sich die Privatunternehmer teilweise zu sträuben versuchen, ist leicht verständlich, weil sie durch sie wesentlich in der Benutzung und Verwertung ihres Grundstückes beschnitten werden können, weil außerdem durch die einschränkenden Vertragsbestimmungen nicht nur der Grundstückspreis gedrückt, sondern auch die Verkäuflichkeit des Grundstückes erschwert wird. Aus diesem Grunde sind naturgemäß solche Vorschriften auch nur dort angebracht, wo die Stadt besonderes Entgegenkommen zeigt. Verkauft sie dagegen ihr Gelände in eigenem Interesse zu dem höchstmöglichen Preise, so haben die Privatunternehmer keine Veranlassung, auf erschwerende Verkaufsbedingungen einzugehen, während sie im anderen Falle hierzu aus den wiederholt genannten Gründen die moralische Verpflichtung haben. Wenn die Gemeinden einerseits die Einhaltung der den Käufern auferlegten Bedingungen von Zeit zu Zeit prüfen und diese Einhaltung durch Geltendmachung ihrer Rechte erzwingen sollen, so darf andererseits erwartet

werden, daß sie dem Käufer, schon um ihn kreditfähig zu erhalten, ein möglichst ungestörtes und lang andauerndes Eigentum erhalten, d. h. ihr Wiederkaufsrecht nicht beliebig ausüben, sondern auf die vertraglich vorgesehenen Fälle beschränken.

Damit die Stadt sich wirklich einen bleibenden Einfluß in wohnungs- und finanzpolitischer Beziehung sichert, darf das Wiederkaufsrecht nicht zu kurz befristet sein, vielmehr muß die Frist so lang bemessen werden, daß einer der Rückkaufsfälle bei jedem Besitzer einmal eintreten muß. Hiernach wird eine Frist von 10 Jahren zu gering, dagegen eine solche von 30 bis 100 Jahren als zweckmäßig erscheinen.

Je länger das Wiederkaufsrecht befristet ist, desto sorgfältiger ist der Wiederkaufspreis festzusetzen. Am einfachsten wird stets die Formel: ursprüngliche Herstellungskosten zuzüglich weiterer Kosten dauernder Verbesserungen abzüglich Wertminderung sein. Erstere sind der Stadtgemeinde sofort nach Fertigstellung der Bauarbeiten nachzuweisen, dabei muß die Stadt naturgemäß das Recht der Nachprüfung haben. Für die natürliche Wertminderung durch Abnutzung der Gebäude sind wenn möglich von vornherein feste Jahressätze anzugeben, die je nach der Bauweise bemessen werden können. Diese einfache Formel wird aber den Nachteil haben, daß das Interesse des Grundeigentümers an seinem Grundstücke und an dessen Instandhaltung mit den Jahren geringer wird, weil er nichts von der natürlichen Wertsteigerung hat. Aus diesem Grunde ist wohl zu überlegen, ob ihm nicht eine Gewinnbeteiligung eingeräumt werden kann und außer dem vorgenannten Werte auch der zur Zeit des Rückkaufs vorhandene Nutzungswert in Anrechnung gebracht und dem Eigentümer ein bestimmter Anteil an dem gestiegenen Grundstückswerte zugesichert wird, wie dies der vom Verbande der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen-Dresden ausgearbeitete, von ihm erhältliche Mietvertrag mit Kaufanwartschaft vorsieht.

Bei dem auf diese Weise stark gebundenen Besitz kann, um das Interesse der Unternehmer zu wecken bzw. um ihnen den Kauf solcher Grundstücke als zweckdienlich erscheinen zu lassen, ihnen außer dem billigen Preis noch ein weiterer Vorteil eingeräumt werden, indem die Stadt die Zahlung des Kaufpreises so günstig wie möglich gestaltet. Sie kann dies tun, da ihr das Grundstück sicher ist. Die langsame Abtragung des Kaufpreises durch 30—50 jährige Rentenzahlung hat für den Ersteher den nicht unwesentlichen Vorteil, daß er die Kaufpreissumme nicht sofort bar aufzubringen hat, sich also gegebenenfalls hierfür nicht erst besondere Gelder darleihen muß, sondern die jährlichen Tilgungsbeträge aus dem Ertrage des Grundstückes herauszuwirtschaften vermag. Dieser Umstand verdient besondere Beachtung in allen Fällen, in denen auf den verkauften Grundstücken nicht nur Einfamilienerwerbshäuser, sondern größere Miethäuser errichtet werden, weil hier naturgemäß der gestundete Landkaufpreis dem Unternehmer die Aufnahme eines wesentlichen Teiles der nachstelligen Hypothek erspart. Einzelne Gemeinden, wie Bad Lausick, Auerswalde u. a. haben neuerdings in ihren Verträgen mit der Heimstättengesellschaft im Königreich Sachsen (G. m. b. H., Dresden) diesem Gedanken Rechnung getragen.

Die Beleihbarkeit des durch das dinglich gesicherte Wiederkaufsrecht gebundenen Bodens wird dann keinen Schwierigkeiten begegnen, wenn entweder

die Stadtgemeinde sich vertraglich zur Übernahme aller auf dem Grundstücke liegenden, mit ihrer Genehmigung aufgenommenen Belastungen, soweit diese den dann vorhandenen Grundstückswert nicht übersteigen, bereit erklärt oder mit der Vormerkung auf Rückkauf hinter alle von ihr genehmigten Belastungen zurücktritt, wodurch ohne weiteres die notwendige Sicherheit der Hypothekendarlehen erreicht wird, während, wenn die Vormerkung an erster Stelle eingetragen ist, rechtliche Schwierigkeiten für die Beleihung entstehen können.

Nach den früheren Ausführungen ist der bedingungslose Verkauf von städtischem Grund und Boden zu unternormalen Preisen unbedingt zu verwerfen, dagegen stößt die durch Wiederkaufsrecht gebundene Verwertung städtischen Grundbesitzes teilweise auf den Widerstand der Privatunternehmer. Ist auch ernstlich den von diesen dagegen vorgebrachten Einwendungen nicht Rechnung zu tragen, weil sie dem höchstpersönlichen Egoismus der Unternehmer entspringen, so mag doch noch ganz kurz auf eine andere Verwendungsmöglichkeit städtischen Grundbesitzes eingegangen sein, die — macht man von den beiden vorgenannten Arten keinen Gebrauch — schließlich nur noch übrigbleibt; das ist der Verkauf städtischen Grund und Bodens zu höchstmöglichen Preisen, eine Verwendungsart, wie sie in der Hauptsache vorkommen dürfte. Die Gemeinden verkaufen dann ihren Grundbesitz ohne Rücksicht auf den Erstehungspreis und ohne einschränkende Bedingungen lediglich unter dem Gesichtspunkt, aus ihm möglichst hohen Gewinn herauszuschlagen. Sie unterscheiden sich dann also in keiner Weise von den Geschäftsgebräuchen der privaten Terrainunternehmungen. Eine solche Bodenpolitik, die den Stadtverwaltungen häufig recht beträchtliche Gewinne erbringen kann, wird von manchen deshalb als völlig begründet, ja als sozial bezeichnet, weil die auf diese Weise erzielten Einnahmen zur Verbesserung und Verschönerung der Stadterweiterungsanlagen, zur Schaffung von Freiplätzen usw. benützt werden könnten. Die Stadt könne dann bei ausgedehntem Grundbesitz in viel billigerer Weise und deshalb meist in größerem Umfange als sonst Frei- und Grünflächen, wie Parks, Promenaden, Wald- und Wiesengürtel, Spiel- und Sportplätze in dem Stadterweiterungsgebiete schaffen. Dies wären recht erhebliche Vorteile für die städtische Einwohnerschaft und für das allgemeine Wohl, die es durchaus rechtfertigten, eine solche Bodenpolitik der Städte als gemeinnützig zu bezeichnen, selbst wenn sie „wie jeder Spekulant" an- und verkaufen und sich damit am „Bodenschacher" beteiligen.

Dem Vernehmen nach (aus der Erhebung ließ sich dies nicht feststellen) sollen auch sächsische Gemeindeverwaltungen solchen Grundsätzen huldigen. Hält nun dies Urteil einer ernsteren Prüfung stand?

Es dürfte von keiner Seite bestritten werden, daß auf Grundstücken mit hochgetriebenen Preisen Wohnungen im Flachbau, die bei niedrigen Bodenpreisen keine höheren Mieten erfordern, als solche im mehrgeschossigen Hause, wirtschaftlich undurchführbar sind. Ebenso dürfte unbestritten sein, daß der Flachbau dem Hochbau gesundheitlich weit überlegen ist. Erinnert sei in diesem Zusammenhange nur an die Ausführungen des sächsischen Ministers des Innern, Sr. Exz. des Grafen Vitztum von Eckstädt, im März 1914 in der II. Kammer des sächsischen Landtages:

„Was bedeutet die Bevorzugung des Kleinhausbaues, die Verminderung der Wohndichtigkeit denn anders als eine Gesundung und Kräftigung unseres Nachwuchses, die Erhaltung einer an Geist und Körper gesunden werktätigen Bevölkerung, was anders als die Erhaltung der Volkskraft überhaupt? Was noch vor kaum einem Jahrzehnt nur wenigen überzeugend klar war, ist heute in seiner Wucht und Größe Gemeingut aller um das Wohl der Nation Besorgten: die Lösung der Wohnungsfrage ist mehr als je eine Frage der Stärkung, der Erhaltung unseres Geschlechtes. Von diesem Standpunkte aus wird die erstrebenswerteste Wohnweise immer diejenige bleiben, die ein ungesundes, friedenstörendes Zusammenhäufen von Menschen auf kleiner Baustelle vermeidet und die das Familienleben wieder in Fühlung mit der Natur zu bringen sucht. Das ist zweifellos im Kleinhausbau, und zwar in den zurzeit wirtschaftlichsten Formen desselben, dem Zwei- und Vierfamilienhause sowie dem Einfamilienreihenhause, der Fall, altbewährten Bauformen, an deren Vorzüge man sich neuerdings wieder erinnert."

Der Flachbau läßt nicht nur ansteckende Krankheiten weniger gefährlich erscheinen, steigert nicht nur die Wehrkraft durch Hebung der Volksgesundheit, sondern begünstigt auch die Volksernährung und Volksvermehrung, weil es leichter möglich ist, der Wohnung im Kleinhaus einen Garten beizugeben, in dem sich die Bewohner einen wesentlichen Teil ihrer Lebensmittel selbst ziehen können, und weil in ihr kinderreiche Familien besser Unterkunft finden. Ein vielköpfiges, gesundes und starkes Volk hat das Deutsche Reich nach den schweren Blutverlusten des Weltkrieges mehr nötig als alles andere. Wozu soll man nun den Umweg machen: durch gesteigerte Bodenpreise hohe, ungesunde Mietshäuser bauen, dafür einen Ausgleich in den mit den Mitteln der spekulativen Bodenverkäufe errichteten Volks- und Spielparks, Wald- und Wiesengürteln suchen, wenn man viel einfacher auf billigem Gelände weiträumig in flacher Bauweise siedeln kann, bei der die gartenumgebenen Häuser die erforderlichen Grünflächen darstellen, und die Sport- und Spielplätze auf billigem Gelände ohne große Aufwendungen angelegt werden können? Wozu sollen die Städte erst durch von ihnen hochgetriebene Bodenpreise ihre Bevölkerung ungesund siedeln, und dann durch Anlegung von Wald- und Wiesengürteln wieder gesund machen, wo sie sie viel einfacher auf dem billig gekauften Gelände bei billigem Weiterverkauf in gesunden Wohnungen mit niedrigen Mieten ansiedeln können und dann keine weiteren Maßnahmen zur Gesunderhaltung ihrer Einwohner zu treffen brauchen?

Eine städtische Bodenpolitik, die für Kleinwohnungsgelände auf die höchsterreichbaren Preise bedacht ist, wird auch dann unzweckmäßig bleiben, wenn sie die erzielten Gewinne nicht zu Grünanlagen, sondern, wie von anderer Seite vorgeschlagen wurde, zu allgemeinen Steuererniedrigungen verwenden würde. Selbst wenn die Gewinne aus den Bodenverkäufen so hoch wären, daß sie eine Ermäßigung der Steuern ermöglichten, würden die durch die hohen Bodenpreise bedingten schlechteren Wohnungsverhältnisse erhöhte Aufwendungen für Gefängnisse, Kranken- und Irrenhäuser, Säuglings- und Armenfürsorge verursachen und somit jede Steuer-

ermäßigung verhindern und für den Stadtsäckel wesentlich höhere Aufwendungen erfordern, als wenn die Stadt auf billigem Gelände einwandfreie Wohnungsverhältnisse schaffen will. Daher müssen zur Förderung des Kleinwohnungswesens nicht möglichst hohe, sondern dauernd möglichst niedere Bodenpreise das Ziel jeder verständigen kommunalen Bodenpolitik sein.

Ganz andere Gesichtspunkte müssen dagegen für die sonstige gemeindliche Bodenpolitik maßgebend sein. Im eigenen Interesse werden die Gemeinden neben dem für ihre Zwecke benötigten Gelände möglichst viel Grund und Boden zu billigen Preisen rechtzeitig erwerben, sind sie doch dann jederzeit in der Lage, die Ansiedlung von Industrien, die Verlegung von Kasernen, staatlichen Verwaltungsbehörden usw. entsprechend zu fördern und hierdurch die Entwicklung ihres Gemeinwesens in der erwünschten Weise günstig zu beeinflussen. Ganz nach dem jeweils vorliegenden Falle wird dabei die Bemessung des Geländepreises usw. zu entscheiden sein; allgemeingültige Gesichtspunkte lassen sich daher für diese Art von Bodenpolitik kaum aufstellen. Ein näheres Eingehen auf diese würde auch über den Rahmen der vorliegenden Arbeit hinausgehen.

C. Erbbaurecht.

Neben der Veräußerung gemeindlichen Bodenbesitzes kommt als erfolgverheißende Maßnahme zur Förderung des Kleinwohnungsbaues in bodenpolitischer Beziehung noch die pachtweise Überlassung gemeindlichen Landes in Form des Erbbaurechtes in Betracht. Von dieser Möglichkeit haben aber bis Ende 1913 leider nur 4 sächsische Gemeinden (Dresden, Leipzig, Meißen und Nossen) Gebrauch gemacht. Soweit die von diesen Gemeinden abgeschlossenen Erbbauverträge bekannt geworden sind, seien sie im Nachfolgenden in ihren hauptsächlichsten Bedingungen wiedergegeben. Es sei nicht unerwähnt, daß auch die Stadt Freiberg aus dem umfangreichen Bodenbesitze des St. Johannis-Hospitals Land in Erbpacht vergeben hat und vergibt. Da hierauf aber nur Villen gebaut wurden, sind die Erbbaurechtsbestimmungen im nachfolgenden nicht mit besprochen.

Erbbauberechtigte waren in allen 4 Gemeinden gemeinnützige Bauvereinigungen.

Die Erbbaurechtsdauer erstreckte sich in einem Falle auf 90, in drei Fällen auf 80 Jahre.

Dresden hat vom Erbbauzins, der normalerweise mit 3½ % festgesetzt wurde, so viel nachgelassen, daß diese Nachlässe unter Annahme von 3 % Zins und Zinseszins nach 80 Jahren dem dann vorhandenen Zeitwert der Gebäude gleichkommen. Dafür hat die Vereinigung die Gebäude nach Ablauf dieser Frist (der Erbbaurechtsdauer) vollständig unentgeltlich der Grundeigentümerin zu Eigentum zu übertragen. Der Wert des Geländes wurde durchschnittlich mit 15 *M.* festgesetzt. Der Stadt Leipzig muß die Baugenossenschaft des Leipziger Mietervereins an Erbbauzins 2½ % des mit 30 *M.* für das qm festgestellten Grundstückwertes zahlen, die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn 3 % des Wertes des Erbpachtlandes zuzüg-

lich 3 % des Wertes derjenigen Flächen, auf denen zur Erschließung des Erbpachtlandes öffentliche Straßen und Plätze angelegt werden. Dabei wird für die Berechnung des Bodenzinses 4 *M.* für 1 qm als Wert zugrunde gelegt. Da die Gartenvorstadt das Erbbaugelände nicht auf einmal, sondern gruppenweise bebaut, wird von ihr bis zum Beginn der Bebauung bzw. bis zur Inbenutzungnahme der einzelnen Flächen als Erbbauzins ein Betrag gezahlt, der den von den Pächtern dieser Flächen bei Beginn des Erbbaurechtes gezahlten Pachtzinsen gleichkommt. Diese Vergünstigung gilt jedoch nur innerhalb der ersten 5 Jahre nach Abschluß des Erbbauvertrages. In Meißen hat der Arbeiterbauverein in den ersten 25 Jahren jährlich 1 %, auf die übrige Zeit (55 Jahre) 4 % des Grundstückswertes, also durchschnittlich etwas über 3 %, an Erbbauzins zu entrichten. Als Grundstückswert gelten hier 5 *M.* für 1 qm des mit dem Erbbaurecht beliehenen Grundstückes.

Das Erbbaurecht *auflösende Bedingungen*, mit denen die Löschung desselben im Grundbuch verbunden ist, hat nur Meißen vorgesehen, und zwar, falls der Arbeiterbauverein mit Zahlung der Anliegerbeiträge oder des Erbbauzinses trotz dreimaliger, in einmonatlichen Zwischenräumen vorgenommener schriftlicher Mahnungen ganz oder teilweise im Rückstand bleibt oder den Vorschriften über die Tilgung der Baudarlehen ungeachtet dreimaliger, in gleichen Fristen erfolgter schriftlicher Aufforderungen nicht nachkommt oder das Erbbaurecht ohne Zustimmung der Stadtgemeinde, die der Stadtrat nur mit Genehmigung der Stadtverordneten erteilen kann, auf einen Dritten überträgt. Für diese Fälle tritt die Stadtgemeinde in das Schuldverhältnis zu den Hypothekengläubigern nach Maßgabe der Schuldverschreibung ein und verpflichtet sich diesen gegenüber, das noch im Rückstande befindliche Kapital in vertragsmäßiger Weise zurückzuzahlen und zu verzinsen. Statt der das Erbbaurecht auflösenden Bedingungen haben Dresden und Leipzig sich die *Rückübertragung* desselben vor Ablauf der Vertragsdauer und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ausbedungen, wenn die Bauvereinigung aufgelöst wird oder liquidiert, wenn über ihr Vermögen das Konkursverfahren eröffnet oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird, wenn sie ohne Zustimmung des Stadtrates das Erbbaurecht veräußert, mit der Entrichtung des Erbbauzinses im Rückstand bleibt, wenn sie auf dem Erbbaugelände ohne die erforderliche Genehmigung oder wesentlich abweichend von den genehmigten Bauzeichnungen baut, den Bestimmungen über Instandhaltung und Wiederaufbau der Häuser, über Untervermietung und Belegung der Wohnung sowie über Beschaffung usw. der von anderen Gläubigern aufgenommenen Darlehen zuwiderhandelt. Die Rückübertragung der Gebäude und Anlagen hat in diesen Fällen vollständig unentgeltlich zu erfolgen. Zur Sicherung des Anspruches auf Rückübertragung haben sich Dresden wie Leipzig eine Vormerkung in das Grundbuch eintragen lassen.

Nach Ablauf des Erbbauvertrages sind die Erbbauberechtigten verpflichtet, der Grundeigentümerin die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauten und Anlagen lastenfrei zum Eigentum zu übertragen. Der Baugenossenschaft des Leipziger Mietervereins werden 20 % des zurzeit der Übergabe vorhandenen Wertes der Gebäude und Anlagen zurückerstattet, die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn erhält keinerlei *Entschädigung*, die Stadt Dresden zahlt volle Entschädigung für den

zurzeit der Übergabe vorhandenen Wert des Gebäude mittelbar durch entsprechende Ermäßigung des Erbbauzinses. Meißen hat für die Überlassung aller auf den Grundstücken befindlichen Baulichkeiten bei Ablauf des Erbbaurechtes dem Arbeiterbauverein nur diejenigen Beträge zu erstatten, die noch nicht getilgt sind. Auf alle weiteren Ansprüche hat der Arbeiterbauverein im Vertrag schon im voraus verzichtet. Da er verpflichtet ist, die Aufwendungen für die Baulichkeiten auf den mit dem Erbbaurecht beliehenen Grundstücken mit jährlich ⅔ % unter Hinzurechnung der durch die Tilgung ersparten Zinsen in der Weise zu tilgen, daß die Tilgung sich alljährlich um den Betrag erhöht, der bei der fortschreitenden Tilgung an Zinsen weniger erforderlich ist, und auf diese Weise die vollständige Tilgung in 50 bis 60 Jahren erreicht wird, die Erbbaurechtsdauer jedoch 80 Jahre beträgt, wird der Bauverein von der Stadt nach Ablauf des Erbbaurechtes für die Baulichkeiten tatsächlich keine Entschädigung erhalten.

Die Geldbeschaffung für die auf den Erbbaugrundstücken errichteten Baulichkeiten hat Leipzig bereits im Erbbauvertrage geregelt, während Dresden nur die Einwilligung für angemessene Beleihung in Aussicht stellt, die Regelung der Beleihungsfrage aber gänzlich den Erbbauberechtigten überläßt. Die Baugenossenschaft des Leipziger Mietervereins hat von der Stadtgemeinde Leipzig ein mit 4 % verzinsliches und innerhalb 50 Jahren tilgbares Baudarlehen bis zum Höchstbetrage von 85 % des vom Rate der Stadt geschätzten Wertes der Wohngebäude erhalten. Die Auszahlung des Darlehens erfolgte in der Weise, daß 30 % der anschlaggemäßen Kosten nach Fertigstellung der ersten Balkenlage, weitere 30 % beim Heben des Daches gewährt wurden, während die Zahlung der Schlußrate erfolgte, nachdem die Gebäude an Hand der zur Festsetzung der Darlehnshöhe vorgelegten Pläne, Baubeschreibungen und Kostenberechnungen vom Rate der Stadt geschätzt und die zunächst für das Baugeld eingetragene Sicherheitshypothek in eine gewöhnliche festverzinsliche Tilgungshypothek umgewandelt worden war. Das ganze jeweils geschuldete Darlehnskapital samt Zinsen wird sofort fällig und zahlbar, wenn die Genossenschaft oder ihr Rechtsnachfolger mit der Zahlung einer Zins- oder Zinsesrate ganz oder teilweise länger als 3 Monate im Rückstand bleibt. In diesem Falle gehen die jeweils noch zu leistenden Tilgungsraten dem bereits abgetragenen Tilgungsbetrage im Range vor. Die Darlehnsschuldnerin ist jederzeit auf Verlangen des Rates verpflichtet, die auf die Hypothek bewirkten Rückzahlungen auf eigene Kosten im Grundbuche löschen zu lassen und hat auf jede anderweite Verfügung über die Abtragungen verzichtet. Der Rat hat gestattet, daß die Genossenschaft die zur Bebauung erforderlichen Mittel, soweit ihr Anlagekapital und das vorgenannte Darlehen der Stadt nicht ausreichte, sich durch weitere hypothekarische Beleihung des Erbbaurechtes verschafft, die jedoch nur in der Weise erfolgen darf, daß die hypothekarisch gesicherten Darlehen einer regelmäßigen Tilgung unterliegen, die vor Fristablauf des Erbbaurechtes planmäßig beendet sein muß. Von diesem Recht hat die Genossenschaft jedoch keinen Gebrauch gemacht. In gleicher Weise und unter gleichen Bedingungen hat Leipzig der Gartenvorstadt Marienbrunn die von ihr auf dem Erbbaurechtsgelände zu errichtenden Gebäude zu beleihen sich verpflichtet, nur mit dem Unterschiede, daß diese Darlehen bis zum Höchstbetrag von 75 % des Wertes gewährt werden. Die Stadtgemeinde Meißen hat die Beschaffung der Hypotheken

auf die Erbbauhäuser dadurch gesichert, daß sie, wie bereits erwähnt, durch besonderen Vertrag in das Schuldverhältnis zu dem Hypothekengläubiger nach Maßgabe der Schuldverschreibung einzutreten sich verpflichtet hat, falls der Arbeiterbauverein mit Zahlung der Zinsen und Tilgungsbeträge für die ihm gewährten Darlehen trotz dreimaliger in einmonatlichen Zwischenräumen erfolgter Mahnung im Rückstand bleibt und die Stadtgemeinde von jeder Mahnung gleichzeitig in Kenntnis gesetzt worden ist. Für diesen Fall ist die Stadtgemeinde berechtigt, den Erbbauvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aufzuheben und die Löschung des Erbbaurechtes im Grundbuche zu beanspruchen. Zur Sicherung dieses Anspruches ist eine Vormerkung ins Grundbuch eingetragen.

Die einmaligen und die wiederkehrenden, das Erbbaurecht und die damit beschwerten Grundstücke treffenden öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben sind nach allen Verträgen während der Vertragsdauer vom Erbbauberechtigten zu tragen.

An sonstigen Bedingungen ist noch hervorzuheben: Stets sind die Erbbauberechtigten verpflichtet, dem Grundeigentümer jederzeit Einblick in ihre Vermögenverhältnisse zu gewähren; in einem Falle hatte der Erbbauberechtigte den Nachweis genügenden Betriebskapitals zu erbringen. Die Größe der auf dem Erbbaugelände zu errichtenden Wohnungen, sowie die Zeit, innerhalb deren die Gebäude fertigzustellen sind, ist stets vorgeschrieben. Die Gartenvorstadt Marienbrunn wurde verpflichtet, zur Bestreitung der Kosten der Ausbesserungen an und eventl. auch in den Gebäuden jährlich bis zum Ablauf des Erbbauvertrags ½ % des Bauwertes einem besonderen Fonds zuzuführen. Die nichtverwendeten Beträge dieses Fonds sowie dessen Zinsen sind zu kapitalisieren. Der Rat zu Leipzig ist berechtigt, diesen Fonds in Anspruch zu nehmen, wenn die Gartenstadtgesellschaft die Gebäude nicht stets in gutem baulichen Zustande erhält und die notwendigen Arbeiten zur Ausbesserung und Wiederherstellung der Gebäude nicht ausführt. Eine weitere bemerkenswerte Vorschrift in diesem Vertrage ist die, daß der Gesellschaft ein Vorrecht eingeräumt wird, wenn die Stadt nach Ablauf des Vertrages am Erbbaugelände wieder ein Erbbaurecht bestellen will. Auf dieses Vorrecht finden die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht in §§ 594 flg. des BGB. sinngemäße Anwendung; es erlischt, wenn es von der Gesellschaft nicht innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren vor Ablauf der letzten 3 Jahre vor Beendigung des Erbbaurechtes geltend gemacht wird.

Aus dem Geschilderten läßt sich erkennen, daß das Erbbaurecht von den sächsischen Gemeinden noch sehr wenig zur Förderung des Kleinwohnungsbaues angewendet worden ist und daß in den Fällen, in denen es angewendet wurde, im allgemeinen die Erbbauverträge zu einseitig das Interesse des Grundeigentümers, zu wenig das der Erbbauberechtigten wahren. Der Grund für die erste Tatsache mag darin zu suchen sein (wenigstens lassen dementsprechende Erfahrungen der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge darauf schließen), daß das Erbbaurecht sowohl bei den Gemeindeverwaltungen wie bei den Kleinwohnungserstellern noch viel zu unbekannt ist, während für die zweite Tatsache mehrere Gründe ausschlaggebend gewesen sein mögen, nämlich einmal der bisher noch fehlende rechtliche Ausbau des Erbbaurechtes und der Mangel an Erfahrungen mit diesem Rechtsinstitut, weshalb die Grundeigentümer sich nach Möglichkeit durch Vertragsbedingungen zu sichern suchten, zum

anderen die Machtverteilung, indem der Grundeigentümer wohl in fast allen Fällen als die mächtigere der beiden Vertragsparteien angesehen werden kann (ist er doch häufig auch noch der Darlehnsgeber) und deshalb seine Bedingungen viel eher durchzudrücken vermag, zum Dritten die Unerfahrenheit und Unkenntnis der Kleinwohnungsunternehmer, die sich nicht immer über die weittragende Bedeutung einzelner Bestimmungen klar gewesen sein mögen, so daß es dem Grundeigentümer um so leichter gelang, für sich vorteilhaftere Bedingungen durchzusetzen.

Das Erbbaurecht ist zweifellos eines derjenigen Mittel, um den unbefriedigenden Zuständen auf dem Gebiete des Wohnungswesens in gewisser Beziehung entgegenzuwirken, seine möglichst häufige Anwendung liegt daher sicherlich im Interesse der Allgemeinheit. Deshalb sei auch an dieser Stelle auf die wichtigsten, bei Abschluß von Erbbauverträgen auftauchenden Fragen näher eingegangen, trotzdem sie wiederholt gerade in letzter Zeit von sachverständiger Seite erörtert wurden und sicherem Vernehmen nach der schon seit langem gewünschte und von vielen Seiten angestrebte reichsgesetzliche Ausbau des Erbbaurechtes in der nächsten Zeit zu erwarten sein dürfte. Und zwar sei bei diesen Betrachtungen nur davon ausgegangen, welche Gesichtspunkte für die Gemeinden als Grundeigentümer und für gemeinnützige Bauunternehmungen als Erbbauberechtigte maßgebend sein möchten; denn einmal beschränkt sich diese Schrift auf die gemeindliche Kleinwohnungsfürsorge und zum anderen werden Private als Erbbauberechtigte und der Abschluß von Erbpachtverträgen für andere als Kleinwohnungszwecke nur verhältnismäßig selten in Frage kommen.

Im Wege des Erbbaurechtes können die Gemeinden ihre Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung stellen, ohne das Eigentum an ihnen jemals aufzugeben. Die Vorteile des Erbbaurechtes liegen für sie als Eigentümer der Grundstücke darin, daß sie auf diese Weise ihren Grund und Boden zu Wohnungszwecken verwerten können, ohne selbst bauen zu müssen, aus ihm eine fortlaufende Rente beziehen, die größer ist als der Ertrag unbebauter Grundstücke, daß sie das Eigentum am Grundstück behalten und nach Ablauf des Erbbaurechtes das Grundstück mit der inzwischen eingetretenen Wertsteigerung zur weiteren Verfügung zurückerhalten. Für den Erbbauberechtigten als denjenigen, der auf diesen Grundstücken Gebäude errichten will, hat das Erbbaurecht gleichfalls verschiedene wesentliche Vorteile: Er kann Wohnhäuser errichten, ohne den Grund und Boden bar zahlen oder für den Kaufpreis sich mit einer Kapitalschuld belasten zu müssen. Er zahlt für ihn lediglich einen Zins und hat nur das Geld für die Baukosten aufzubringen. Trotzdem ist er für die Dauer des Erbbaurechtes genau so Hauseigentümer, als wenn ihm der Boden gehört. Wenn er das Grundstück kauft und nicht genügend Geld hat, um den Kaufpreis sofort bar zu zahlen, muß er für diesen eine Schuld aufnehmen, die im allgemeinen nach Ablauf einer kürzeren oder längeren Frist zur Rückzahlung fällig wird und von ihm durch neue Hypothekenschulden abgelöst werden muß. Dabei entstehen ihm immer neue Unkosten, die er beim Erbbaurecht vermeidet. Der häufig von Gegnern des Erbbaurechtes vorgebrachte Einwand, der Deutsche wolle sein Haus auf eigenen Grund und Boden bauen und werde deshalb gegen nur gepachteten Boden eine unüberwindliche Abneigung haben (auch hieraus soll sich die geringe Anwendung des Erbbaurechtes erklären), dürfte deshalb

nicht zutreffen, weil die Hergabe von Land in Erbpacht doch im allgemeinen nur für Minderbemittelte zum Bau von Einfamilienhäusern oder für gemeinnützige Bauvereinigungen in Frage kommt. Beide bauen aber die Häuser nicht zum Verkauf, sondern um sie möglichst dauernd zu behalten. Dies wird ihnen aber gerade durch langfristige Erbpachtverträge ermöglicht, und sie sitzen auf Erbbauland ebenso fest wie auf gekauftem. Nur wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen oder die Wohnungen und Häuser nicht vorschriftsmäßig instandhalten, ist eine Lösung des Pachtverhältnisses zu befürchten. Für diese Fälle haben sich aber auch die meisten Geldgeber Rückzahlung der Hypotheken ausbedungen, so daß die Hauseigentümer, auch wenn sie den Boden gekauft haben, des Eigentums verlustig gehen können. Der Fall, daß der Grundeigentümer das Gelände während der Erbpachtsdauer etwa zufällig zu einem anderen wichtigeren Zwecke benutzen will, wird selten oder nie vorkommen, bei großen Miethäusern sicherlich niemals, weil deren Abbruch sich während der Erbbaurechtsdauer kaum wirtschaftlich empfiehlt. Daß aber Gelände mit Kleinhäusern gegebenenfalls für andere wichtigere Zwecke benutzt wird, kann auch eintreten bei verkauftem Gelände. Auch dann wird sich der Eigentümer des Kleinhauses des Geländes entäußern und dem wirtschaftlich Stärkeren weichen müssen, doch werden wie gesagt solche Fälle kaum jemals eintreten. Nur einen Nachteil hat das Erbbaurecht für den Erbbauberechtigten, d. i. der Umstand, daß er das Eigentum am Hause bei Ablauf des Erbbaurechtes vollständig aufgeben muß und von der vermutlich in der Zwischenzeit eingetretenen Wertsteigerung des Grundstückes keine Vorteile hat. Die nachteilige Wirkung des ersten Umstandes kann durch Gewährung einer dem Hauswerte entsprechenden Entschädigung vermieden bzw. ausgeglichen werden, dem zweiten Nachteil läßt sich durch niedrige Bemessung des Erbbauzinses begegnen, durch die dem Erbbauberechtigten eine hinreichende Gegenleistung für den ihm entgehenden wirtschaftlichen Nachteil bei Ablauf des Erbbaurechtes geboten wird.

Die Erbbaurechtsdauer darf nicht zu kurz bemessen sein, denn bei Ablauf erlischt das Erbbaurecht, mit seinem Erlöschen gehen aber auch alle Belastungen, insbesondere die Hypotheken, unter. Sie müssen also bis zum Endtermin vollkommen getilgt sein. Da die jährliche Tilgung aus den Mieten zu erwirtschaften ist, darf die Tilgungszeit nicht zu kurz bemessen sein, weil sonst die Mieten zu hoch bemessen werden müssen, also die Wohnungen zu teuer werden. Zwischen endgültiger Schuldentilgung und Fristablauf des Erbbaurechtes möchte aber auch noch eine sogenannte Schonzeit liegen, in der dem Erbbauberechtigten der Gesamtertrag aus den Hausgrundstücken ungeschmälert zufließt, um ihm noch eine weitere Gegenleistung dafür zu gewähren, daß er an dem Wertzuwachs des Grundstückes nicht beteiligt wird. Da bei einer Tilgungsquote von jährlich ½ % unter Zurechnung der ersparten Zinsen die Hypothekenschuld bei 3½ % Zins in 60 Jahren, bei 4 % in 56 Jahren abgezahlt ist, wird die Erbbaurechtsdauer nicht unter 75 Jahren festzusetzen sein.

Der von dem Erbbauberechtigten für die Benutzung des Grundstückes zu zahlende Zins — Erbbauzins — kann zweckmäßigerweise nur nach dem bei Vertragsabschluß vorhandenen Wert des Grundstückes bemessen werden. Der Grundstückseigentümer braucht während der Erbbaurechtsdauer an der möglichen Wert-

steigerung des Grundstückes nicht beteiligt zu werden, weil sie ihm nach Ablauf des Erbbaurechtes in vollem Umfange zusteht und zufällt. Die Wertsteigerung läßt sich auch im voraus nicht einwandfrei feststellen, so daß eine Erhöhung des Erbbauzinses, die der Wertsteigerung des Grundstückes gleichkommen soll, während der Vertragsdauer stets etwas Willkürliches haben muß. Sie ist auch deshalb unzweckmäßig, weil die Mietenhöhe sich mit nach dem Bodenzins zu richten hat, mit veränderlichem Erbbauzins also auch die Mietzinsen verändert werden müßten. Gerade die Unsteigerbarkeit der Mieten bildet jedoch einen äußerst wichtigen Vorteil der Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, der ihnen städtischerseits nicht ohne zwingenden Grund genommen werden sollte. Bei Bemessung der Höhe des Erbbauzinses ist zu berücksichtigen, daß gemeinnützige Bauvereinigungen im allgemeinen von den Trägern der Sozialversicherungen sowie von Reich und Staat billige Hypotheken erhalten. Kommt also der Erbbauzins dem Zins gleich oder ist er gar höher als der, den die Vereinigung zahlen müßte, wenn sie den Boden kaufte und für den Kaufpreis sich ein Darlehen von einer dieser öffentlich-rechtlichen Körperschaften gewähren ließe, dann liegt für sie in dem Abschluß eines Erbbauvertrages keinerlei Vorteil mehr. Der Erbbauzins möchte also bei ihnen niedriger sein als der zu erwartende Darlehnszins, sonst ist ihnen anzuraten, das Grundstück zu kaufen. Diesem Gesichtspunkt ist auch in den bekannt gewordenen Erbbauverträgen der sächsischen Gemeinden dadurch Rechnung getragen, daß bei ihnen der Erbbauzins höchstens 3½ % beträgt.

Eine weitere außerordentlich wichtige Frage ist die der Entschädigung für die dem Grundeigentümer bei der Löschung des Erbbaurechtes anheimfallenden Häuser. Da das Bürgerliche Gesetzbuch über das Schicksal der Gebäude nach Beendigung des Erbbaurechtes nichts bestimmt, enthalten alle Erbbauverträge die Bedingung, daß dann die Gebäude in das Eigentum des Grundeigentümers übergehen, und zwar in den geschilderten Fällen ohne, gegen teilweise oder gegen volle Entschädigung. Keine Entschädigung ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Gebäude überhaupt keinen Wert mehr haben, wenn sie abbruchreif sind, weil dann das Abbrechen der Häuser und das Wegfahren der Baustoffe ungefähr ebenso viel kostet, als durch den Verkauf der Altbaustoffe zu erzielen ist. In allen anderen Fällen sollte dagegen Entschädigung gewährt werden, und zwar in voller Höhe. Diese Forderung ist dadurch begründet, daß der Erbbauberechtigte andernfalls, je näher der Tag der Beendigung des Erbbaurechtes rückt, um so mehr jegliches Interesse an der sachgemäßen Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen naturgemäß verlieren muß. Er wird dann höchstens die allernotwendigsten Ausbesserungen vornehmen, um nicht etwa schadenersatzpflichtig zu werden; je höher aber die Entschädigung ist, um so größer wird sein Interesse an der Instandhaltung der Wohnungen sein, nur wenn er die volle Entschädigung erhält, wird er das Haus selbst bis zum Vertragsablauf so halten, als wenn es sein Eigentum bliebe. An dieser Tatsache ändern auch noch so scharfe Vertragsbestimmungen nichts, weil bekanntlich manche bauliche Schäden von geschickten Bauherren verhältnismäßig lange verborgen gehalten werden können und der sogenannte schleichende Bauverfall einen nicht immer bei Besichtigung festzustellenden Verschleiß der Gebäude darstellt. Die Gemeinden können aber auch eine volle Entschädigung für die Baulichkeiten gewähren, da sie hierfür den vollen Gegenwert erhalten. Keine Gemeinde wird so unsozial sein und von dem Erbbau-

berechtigten, zumal es sich meist um Minderbemittelte handelt, verlangen, daß er ihr etwas schenkt. Aus letzterem Grunde dürfte selbst die Gewährung einer Entschädigung im Falle der Rückübertragung vor Fristablauf vollständig berechtigt erscheinen. Die Rückübertragung wird im allgemeinen ausbedungen, wenn der Erbbauberechtigte seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder gewisse wohnungs- und sozialpolitische Bedingungen nicht erfüllt. Die völlig unentgeltliche Überlassung der Gebäude in diesen Fällen soll eine Strafe für den Erbbauberechtigten darstellen und ihn zur Einhaltung der Vertragsbedingungen zwingen. Sie stellt aber eine unnötige Härte dar, die besonders gegenüber Unbemittelten ungerechtfertigt und unsozial erscheinen muß, da sicherlich die Einhaltung der Vertragsbedingungen schon erreicht würde, wenn der Erbbauberechtigte ¼ des Wertes einbüßen müßte. Auch dann wird er sich dieser Strafe sicherlich niemals mutwillig aussetzen. Die wohnungs- und sozialpolitischen Bedingungen — Beibehaltung gewisser Wohnungsgrößen, Ausschluß spekulativer Mietsteigerungen, Verhinderung der Wohnungsüberfüllung — werden die gemeinnützigen Bauunternehmungen an sich schon jederzeit einzuhalten sich bemühen, da sie selbst das größte Interesse daran haben und keinerlei spekulative Zwecke verfolgen, müssen sie Gefahr laufen, eines Viertels ihres in den Erbbaugrundstücken festgelegten Vermögens verlustig zu gehen, so wird das bereits eine hinreichende Sicherung für die Stadtgemeinde sein.

Die Rückübertragung des Erbbaurechtes an den Grundstückseigentümer, nicht etwa seine Auflösung und damit verbundenes Erlöschen des Erbbaurechtes ist deshalb zu verlangen, weil sonst jede dingliche Sicherung der Beleihung verloren geht und somit die Beleihung unmöglich gemacht wird. Diese Frage ist naturgemäß ohne Bedeutung, wenn Grundstückseigentümer und Hypothekengläubiger ein und dieselbe Person sind, um so ausschlaggebender aber, wenn Beleihung von anderer Seite in Frage kommt. Man hat deshalb das Erbbaurecht auflösende Bedingungen in allen neuen Erbbauverträgen vermieden, dafür lieber die Rückübertragung des Erbbaurechtes an den Grundeigentümer verlangt und diesen Anspruch auf Rückübertragung durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuche sichergestellt. Letztere hat allerdings allen Hypothekenbelastungen des Erbbaurechtes den Vorrang einzuräumen. Durch eine solche Regelung wird erreicht, daß das Erbbaurecht nicht untergeht, sondern als Eigentümererbbaurecht mit den Gebäuden und allen Belastungen auf den Grundstückseigentümer übergeht. Hierdurch wird die Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechtes erreicht. Es wäre jedoch noch möglich, daß trotzdem manche Gemeinde vom Abschluß eines Erbbauvertrages Abstand nimmt, weil ihr nichts daran gelegen ist, bei Nichterfüllung der Vertragsbedingungen das Erbbaurecht mit den Gebäuden zu übernehmen. Aber sie muß ja von dem Rechte der Rückübertragung nicht Gebrauch machen, sondern kann den Erbbauberechtigten schon durch die gewöhnlichen Mittel des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Zivilprozeßordnung zur Erfüllung seiner Vertragsverpflichtungen zwingen. Pesl führt hierüber *) des näheren aus: „Zahlt der Erbbauberechtigte trotz seiner Verurteilung zur Zahlung des Erbbauzinses diesen nicht, dann kann der Grundstückseigentümer

*) Annalen des Deutschen Reiches, 1915, Nr. 4/5. Pesl, Zur besseren Regelung des Erbbaurechtes. S. 266.

zur Pfändung schreiten und letzten Endes die Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes oder dessen Zwangsversteigerung beantragen." Immerhin wird es ratsam und zweckmäßig sein, die Rückübertragung auf den Grundstückseigentümer vorzusehen, zumal die Gemeinden ein besonderes Interesse an der Einhaltung der wohnungspolitischen Bedingungen haben und diese am besten gewährleistet wird, wenn das Erbbaurecht und die Gebäude in ihre Hand, nicht in die eines beliebigen Erstehers des Erbbaurechtes fallen.

Daß die wiederkehrenden öffentlich-rechtlichen Lasten (Steuern, Abgaben usw.), mit denen das Erbbaurechtgrundstück beschwert ist, während der Dauer des Erbbaurechtes vom Berechtigten zu tragen sind, ist durchaus gerechtfertigt, weil dieser während dieser Zeit allein die Vorteile aus der Verwendung des Grundstückes zieht, während dem Grundeigentümer so lange jede andere Ausnützung des Bodens unmöglich gemacht ist. Dagegen sollten einmalige öffentlichrechtliche Lasten (Straßen, Platz- und Schleusenherstellungskosten) vom Grundeigentümer getragen werden. Sie werden am besten dem Bodenwerte zugerechnet und der Erbbauzins nach diesem erhöhten Werte bemessen. Auch wenn der Grundeigentümer diese Kosten aus tilgbaren Anleihen bestreitet, kann er billigerweise für die Zeit der Darlehnsschuld vom Erbbauberechtigten nur die Tragung des den Erbbauzins übersteigenden Teiles der Schuldzinsen, nicht etwa die Tilgung der Schulden verlangen. Dies ist deshalb zu fordern, da der verbesserte, dem Erbbauberechtigten nicht gehörige, ihm vielmehr nur auf bestimmte Zeit zur Benutzung überlassene Boden an den Grundeigentümer nach Ablauf des Erbbaurechtes ohne jede Entschädigung zurückfällt und die Erschließung des Landes durch Straßen und Plätze sowie die Beschleusung eine dauernde Verbesserung des Grundstückes darstellt, die durch die Benutzung desselben während der Erbbaurechtsdauer nicht im Werte vermindert wird, sondern nach Ablauf des Pachtvertrages noch in ihrem vollen Umfange vorhanden ist. Die in den besprochenen Erbbauverträgen in dieser Beziehung getroffene gegenteilige Regelung, nach welcher in allen Fällen der Erbbauberechtigte auch die einmaligen öffentlich-rechtlichen Lasten zu tragen verpflichtet ist, läßt sich sachlich kaum rechtfertigen. Das Reich trägt diesen Erwägungen schon seit langem Rechnung, übernimmt als Grundeigentümer die Landerschließungskosten und berechnet den Erbbauzins nach dem um diesen Betrag erhöhten Wert des Wohnens; neuerdings hat dies auch eine sächsische Gemeinde (Radeberg) getan.

Von besonderer Wichtigkeit für eine erfolgreiche Anwendung des Erbbaurechtes ist die zweifelsfreie Lösung der Beleihungsfrage. Die Ersteller von Kleinwohnungen sind nie in der Lage, diese völlig aus eigenen Mitteln zu errichten; sind sie aber bereit, das benötigte Gelände nicht zu kaufen, sondern in Erbpacht zu nehmen, so tun sie dies in den meisten Fällen, um noch das Geld für den Landkauf zu sparen, für sie ist daher die Beschaffung von Geldern für das Bauen unerläßlich. Da aber hauptsächlich aus rechtlichen Gründen bei dem befristeten Erbbaurecht die Beschaffung des Hypothekarkredites den größten Schwierigkeiten begegnet, auch wenn das Erbbaurecht nicht unter auflösende Bedingungen gestellt ist, möchte entweder im Erbbauvertrag oder gleichzeitig mit diesem in einem besonderen Vertrage die Beschaffung der zum Bauen notwendigen Gelder geregelt werden. Da die

Gemeinden als Grundeigentümer ein besonderes Interesse an der Bebauung ihrer Grundstücke und als diejenigen Stellen, welche zu einer positiven Wohnungsfürsorge am meisten in der Lage und veranlaßt sind, ein Interesse an der Errichtung gesunder und preiswerter Kleinwohnungen haben, werden sie die hypothekarische Beleihung des Erbbaurechtes durch Hergabe eigener Gelder oder durch selbstschuldnerische Bürgschaftsübernahme, sofern diese von anderen Geldgebern gefordert wird, am vorteilhaftesten unterstützen. Die Beleihung des Erbbaurechtes durch Hergabe eigener Gelder kann dann zu irgendwelchen rechtlichen Zweifeln oder Schwierigkeiten keinen Anlaß geben, da hier Grundeigentümer und Hypothekendarleiher ein und dieselbe Person sind. Die selbstschuldnerische Bürgschaft kann gleichfalls unbedenklich von ihnen übernommen werden, da im Falle der Nichterfüllung von Vertragsbedingungen seitens des Erbbauberechtigten das Erbbaurecht mit den Gebäuden und allen Belastungen auf sie als Grundeigentümer übergehen. Die notwendige Vormerkung auf Rückübertragung ist grundbuchlich einzutragen und hat den Hypothekenbelastungen den Vorrang einzuräumen. Infolgedessen muß die Gemeinde zu jeder Belastung ihre Zustimmung erteilen, sie wird dies nur tun, wenn die Belastung durch den Wert der Gebäude und des Erbbaurechtes volle Deckung findet. Im übrigen darf wohl bezüglich der Frage der rechtlichen und wirtschaftlichen Sicherheit an dieser Stelle auf die einschlägige Literatur *) hingewiesen werden. Nur so viel sei hier gesagt, daß der Darlehnsgeber einer Gefährdung der Hypothek, soweit sie durch den Fristablauf des Erbbaurechtes bedingt ist, durch die Vorschrift abhelfen kann, daß das Darlehen planmäßig getilgt werden und eine gewisse Zeit vor Ablauf der Erbbaufrist zurückgezahlt sein muß. Ist bei Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen die Rückübertragung des Erbbaurechtes vorgesehen, so müssen auch die etwa zur Zeit der Übertragung noch vorhandenen, bis dahin nicht getilgten Hypotheken vom Grundeigentümer voll übernommen werden. Im eigenen Interesse wird die Gemeinde für diesen Fall durch strenge Aufsicht dafür sorgen, daß die Tilgungsbeträge regelmäßig abgeführt werden, im richtigen Verhältnis zur Wertminderung der Gebäude stehen und daß stets der volle Gegenwert für die Hypotheken in den Gebäuden vorhanden ist, das heißt, diese und die Wohnungen in gutem baulichen Zustand gehalten werden. Ein Erbbaurecht, bei dem die Beleihungsfrage nicht von vornherein zweifelsfrei gelöst ist, hat für den Berechtigten einen höchst zweifelhaften Wert, weil die Beleihungsschwierigkeiten, solange der gesetzliche Ausbau des Erbbaurechtes nicht erfolgt ist, zu groß sind. Die Gemeinden als Grundeigentümer werden aber, wie schon hervorgehoben, im eigenen Interesse den Erbbauberechtigten bei Regelung der Beleihungsfrage in jeder Weise unterstützen, weil andernfalls die Bebauung der Grundstücke, zu welchem Zwecke allein doch der Abschluß der Erbpachtverträge erfolgte, in Frage gestellt wird.

Kommen die Gemeinden in der Regelung des Erbbauzinses, der Entschädigungsfrage, der Beleihung usw. insofern entgegen, als sie auch den Interessen des Erbbauberechtigten in angemessener Weise Rechnung tragen, dann können und müssen sie ihrerseits in wohnungspolitischer Beziehung, das heißt bezüglich der

*) Z. B. Verhandlungen des 31. Deutschen Juristentages (Wien 1912), Berlin 1913, Band III. Erman, Realkredit beim Erbbaurecht (Recht und Wirtschaft, I. Jahrg. Heft 12) u. a.

Grundrißgestaltung, Geländeaufteilung, der architektonischen Lösung, Mietenberechnung, Benutzung der Wohnungen, Instandhaltung der Häuser usw. maßgebenden Einfluß sich einräumen lassen. Wie die Erfahrungen gezeigt haben und wie dies auch in der Natur der Sache liegt, werden die gemeinnützigen Bauvereinigungen dann auf solche Bedingungen ohne weiteres eingehen.

D. Zusammenfassung.

Die vorstehend geschilderten Maßnahmen bodenpolitischer Natur, die die sächsischen Gemeinden zur Förderung des Kleinwohnungswesens bis Ende 1913 getroffen haben, geben im Gegensatz zu denen finanzpolitischer Art leider ein noch recht wenig zufriedenstellendes Bild. Man gewinnt den Eindruck, daß die Gemeinden von der Bedeutung einer wohlverstandenen Bodenpolitik für die Schaffung gesunder und preiswerter Kleinwohnungen noch nicht recht überzeugt waren, daß sie von der möglichen Beeinflussung des Kleinwohnungsbaues durch bodenpolitische Maßnahmen bei weitem noch nicht den wünschenswerten Gebrauch gemacht haben. Mit dem Erwerb umfangreicher Gelände allein ist es nicht getan, vielmehr müssen die Gemeinden bei der Verwertung dieses Besitzes mehr als bisher die allgemein als richtig erkannten Gesichtspunkte, wie sie u. a. in den ministeriellen Verordnungen zum Ausdruck kommen, zur Geltung bringen. In neuerer Zeit gibt hierfür die Landgemeinde Auerswalde bei Chemnitz ein vorbildliches Beispiel. Sie hat nicht nur in großem Umfange billiges Gelände erworben, sondern durch Erschließung und Verkauf desselben auf Grund des in der Anlage 2 wiedergegebenen Vertrages zahlreiche Minderbemittelte im Kleinhaus mit Garten angesiedelt. Die für sie durch den Bau und die Verwaltung zahlreicher Kleinhäuser entstehenden Unzuträglichkeiten will sie in Zukunft vermeiden, indem sie mit diesen Arbeiten die gemeinnützige „Heimstättengesellschaft im Königreich Sachsen", Dresden, beauftragt hat, die das Gelände zu ganz ähnlichen Bedingungen von ihr erhält und die einzelnen Grundstücke ebenso an die Bewerber verkauft. Die Geldbeschaffung ermöglicht Auerswalde durch Hergabe der erststelligen und Übernahme der Bürgschaft für die nachstelligen Gelder. Einige andere Gemeinden, z. B. Augustusburg, Erdmannsdorf und Bad Lausick sind in letzter Zeit in ähnlicher Weise vorgegangen.

Es dürfte kein Zweifel darüber bestehen, daß auf diese Weise der Kleinwohnungsbau in vorbildlicher Weise und mit bestem Erfolg durch die Gemeinden gefördert werden kann und zahlreiche andere Gemeinden diesem Beispiel folgen können.

Schlußbetrachtungen.

Daß noch niemals bisher die Kleinwohnungsfrage von ähnlicher Bedeutung war, wie sie es nach dem größten aller Kriege sein wird, wird von keiner Seite mehr bestritten. Alle Äußerungen, denen man bisher hierüber in den Zeitschriften des Schutzverbandes für den deutschen Grundbesitz, der Hausbesitzerverbände, der Bodenreformer, der Wohnungsreformorganisationen und der Gemeindeverwaltungen begegnete, stimmen in diesem Urteil überein. Die Gesamtheit des deutschen Volkes wird alles, aber auch alles tun müssen und nichts verabsäumen dürfen, was die gegenwärtigen ungeheuren Menschenverluste wenigstens in gewisser Beziehung auszugleichen in der Lage sein wird, was das deutsche Volk gesund erhält, was den Rückgang der Volksvermehrung, ja selbst der Volkszahl verhindert. In welch innigem Zusammenhang die Zustände im Wohnungswesen mit der Volksgesundheit, der Volksvermehrung und der Volkserhaltung stehen, war allen Einsichtigen schon längst vor dem Kriege klar. Es ist wahrlich an der Zeit, daß man nunmehr über die Streitigkeiten wegen der Zuständigkeit hinweg zu energischen Maßnahmen auf dem Gebiete gesunder Wohnungs- und Siedelungsreform kommt.

Ob gegenüber den Erfordernissen des Tages und der Zukunft das Reich auf seinem engherzigen Standpunkt verharrt, daß es nur als Arbeitgeber für seine Arbeiter und gering bezahlten Angestellten Barmittel bereitzustellen, im übrigen nur auf gesetzgeberischem Wege (Miet-, Hypotheken-, Erbbaurecht) Verbesserungen anzustreben hätte, ist dafür nicht entscheidend, daß alle anderen in Frage kommenden Stellen, Einzelstaaten und Gemeinden, ihre Pflicht tun müssen, die ihnen in dieser Beziehung obliegt. Der Gesundung des Grund- und Hausbesitzes wird dabei der gleiche Wert beizumessen sein wie der Erstellung neuer gesunder und preiswerter Kleinwohnungen im Flachbau. Darüber, *wie* gebaut werden soll, ist man sich heute vollkommen klar, wenn auch noch Einzelfragen eingehender Erörterung bedürfen; die sächsische Staatsregierung hat hierfür bekanntlich bahnbrechende Richtlinien in der Verordnung vom 10. November 1913 und nachfolgenden Ergänzungen erlassen. Dagegen machen die notwendigen Maßnahmen, *daß* gebaut wird, vielen Stellen noch Kopfzerbrechen. Sind befriedigende, ja vorbildliche Planungen vorhanden, so muß der Boden und das Geld bereitgestellt werden, ehe gebaut werden kann.

Welche Wege hier von den Gemeinden beschritten werden können, ist in der vorliegenden Schrift zu zeigen versucht worden. Notwendig ist, daß sich alle Gemeinden bald darüber klar werden, welche Maßnahmen sie ergreifen wollen, um

einem möglicherweise auftretenden Bedarf an Kleinwohnungen das erforderliche Angebot gegenüberstellen zu können. Sie möchten nie unvorbereitet einer solchen Nachfrage gegenüberstehen, weil sonst sehr kostbare Zeit mit den Vorberatungen verloren werden kann. Sind aber alle Vorbereitungen getroffen, so wird man den kommenden Ereignissen in voller Ruhe entgegensehen können, ohne befürchten zu müssen, daß ähnliche Verhältnisse eintreten wie nach 1870, wo es infolge herrschender Kleinwohnungsnot in Berlin zu den berüchtigten Barrikadenkämpfen kam.

Der Weltkrieg und die mit ihm in Zusammenhang stehenden Ausnahmezustände haben erwiesen, von welcher Bedeutung die kommunale Selbstverwaltung für das gesamte nationale Leben ist; ohne sie wäre es zweifellos für die Regierungen sehr schwierig, wenn nicht unmöglich gewesen, alle die großen Aufgaben, die der Krieg stellte, zufriedenstellend zu lösen. In Zukunft werden den Städten ebenfalls wieder sehr große Aufgaben, nicht zuletzt auf dem Gebiete des Siedlungswesens, zufallen. Die Erkenntnis, daß gerade hier nur ein inniges und lebendiges Zusammenarbeiten von Staats- und Stadtverwaltungen die für die Nation beste Lösung ermöglicht, wird hoffentlich für alle künftigen Maßnahmen des Boden- und Wohnungswesens der bleibende Leitstern sein und werden.

Anlage 1.

Bedingungen

für die hypothekarische Beleihung von Grundstücken seiten der Stadtgemeinde Dresden zum Zwecke der Förderung des Kleinwohnungsbaues.

Beschluß des Gesamtrates vom 10. Januar und 28. Februar 1911.
Zustimmung der Stadtverordneten vom 23. Februar 1911.

---

§ 1 (vgl. hierzu 1. Nachtrag).

Um die Herstellung von kleinen Wohnungen zu fördern, gewährt die Stadtgemeinde Dresden Darlehen zunächst im Gesamtbetrag von 500 000 Mark gegen persönliche Schuldverpflichtung des Eigentümers und Bestellung von Hypothek auf solche im Stadtbezirke gelegene Grundstücke, die in der Zeit vom 1. Januar 1911 ab mit Häusern für Kleinwohnungszwecke bebaut werden.

Ausnahmsweise können auch Neubauten Berücksichtigung finden, die vor dem genannten Zeitpunkte begonnen, aber bis dahin noch nicht fertiggestellt sind.

§ 2.

Die aufzuführenden Gebäude dürfen nur Wohnzwecken dienen; sie dürfen daneben Räumlichkeiten nur für Gewerbebetriebe geringeren Umfanges und zwar nur im Erdgeschosse oder in Nebengebäuden enthalten.

Die Wohnungen des einzelnen Gebäudes sollen lediglich Kleinwohnungen sein und in ihrer Mehrzahl aus dreiräumigen Familienwohnungen mit Stube, Kammer und Küche (eventuell Wohnküche) von mindestens 35 qm oder höchstens 50 qm Gesamtgrundfläche beziehentlich aus Wohnungen von weniger als drei Räumen für einzelne Leute, enthaltend nur ein heizbares Zimmer von mindestens 15 qm Grundfläche oder ein Zimmer nebst Küche (eventuell Wohnküche) von mindestens 20 qm Gesamtgrundfläche, bestehen.

§ 3.

Der Eigentümer des zu beleihenden Grundstücks muß in Dresden Wohnsitz oder gewerbliche Niederlassung haben oder einen in Dresden ansässigen Baugewerbtreibenden mit dem Neubau auf seine Rechnung beauftragt haben. Der Eigentümer oder der von ihm mit dem Neubau auf seine Rechnung beauftragte Bauunternehmer muß sich in geordneten Vermögensverhältnissen befinden und es dürfen gegen deren Zuverlässigkeit keine Bedenken vorliegen.

§ 4 (vgl. hierzu 1. Nachtrag).

Zur Bebauung werden Darlehen gegen Hypothek gewährt deren Höhe sich nach den Kosten der aufzuführenden Baulichkeiten einerseits und dem Werte des Grundstücks und der Höhe der darauf ruhenden Lasten andererseits richtet.

Der Darlehnsuchende hat deshalb auf seine Kosten folgende Unterlagen zu beschaffen:

1. Abschrift des Grundbuchblattes vom neuesten Datum,
2. Besitzstandsverzeichnis,
3. Baubeschreibung unter Bezugnahme auf die beim Baupolizeiamt zur Genehmigung eingereichten Bauzeichnungen,
4. Voranschlag über die Baukosten, gesondert nach Arbeitsgruppen mit Einheitspreisen und mit Angabe der Gesamtkosten, berechnet nach der überbauten Fläche und dem umbauten Raume,
5. Entwurf des mit dem Bauunternehmer abzuschließenden Bauvertrags mit Angabe der Baugeldratenzahlungen, falls ein solcher in Frage kommt,

6. Voranschlag des Mietertrags,
7. Rentabilitätsberechnung,
8. Nachweis über die Aufbringung des durch das nachgesuchte Darlehen nicht gedeckten Teiles der Baukosten und der bis zur Baubollendung zu bestreitenden Zinsen, sowie über die Sicherung dieser Beträge.

§ 5.

Die Unterlagen werden vom Rate, nach Befinden unter Zuziehung Sachverständiger, geprüft. Als Sachverständige kommen in erster Linie die Mitglieder der städtischen Kommission für Grundstücksabschätzungen sowie die beim Rate in Pflicht stehenden Ratsmaurermeister und Ratszimmermeister in Betracht.

Gegenstand der auf Grund dieser Unterlagen vom Rate vorzunehmenden Schätzung ist der Verkaufswert, den das Grundstück nach plangemäßer Bebauung und bei vertragsmäßiger Ausnutzung hat; er ist zu ermitteln unter Berücksichtigung des Bodenwertes der Baustelle und des Wertes der aufzuführenden Baulichkeiten einerseits sowie des Nutzungswertes andererseits; der letztere ist im allgemeinen mit dem Siebzehnfachen des voraussichtlich dauernd zu erzielenden Mietertrags anzusetzen.

Bei der Bewertung des Baulandes ist dasjenige Land außer Berücksichtigung zu lassen, das in Zukunft zu Straßen und Plätzen nach den ortsgesetzlichen Bestimmungen an die Stadtgemeinde abzutreten ist; die nach diesen Bestimmungen vor der Bebauung zu zahlenden Anliegerleistungen sind vom ermittelten Werte in Abzug zu bringen.

§ 6.

Das Darlehen soll in der Regel nur nach Höhe desjenigen Betrages der Baukosten gewährt werden, der im Wege der Aufnahme einer erststelligen Hypothek nicht erlangt werden kann. Die dafür zu bestellende zweite Hypothek muß innerhalb der ersten vier Fünftel des Grundstückswertes bleiben.

Nötigenfalls müssen die bereits bestehenden Belastungen soweit zurücktreten, daß die Darlehnshypothek zuzüglich der vorgehenden und gleichstehenden Lasten nicht über vier Fünftel des Wertes hinausgeht. Die Beleihung ist jedoch auf jeden Fall insoweit ausgeschlossen, als die Gesamtheit der Grundstückslasten unter Einrechnung der erbetenen Darlehnshypothek wie der dieser vorangehenden oder nachstehenden Belastungen den durch die Bebauung zu erzielenden Grundstückswert überschreiten würde.

Die Beleihung ist regelmäßig zu versagen, wenn die auf dem Grundstücke haftenden Kaufgelder den Bodenwert der Baustelle übersteigen.

Bei der Berechnung der Belastungen für die Beleihungsgrenze sind Hypotheken und Grundschulden unter Berücksichtigung der Bauzeit außer mit ihrem Kapitalwerte noch mit dem Betrage einjähriger Zinsen anzusetzen.

§ 7.

Die Auszahlung des Darlehens kann auf Wunsch in Teilbeträgen je nach dem Fortschreiten des Baues in der Weise erfolgen, daß in der Regel die erste Hälfte während des Rohbaues in Raten von Balkenlage zu Balkenlage, die andere Hälfte während des inneren Ausbaues gewährt wird. Dabei wird die letzte mindestens ein Zehntel des Baugeldes betragende Teilzahlung erst nach vollständiger Fertigstellung, d. h. nach der baupolizeilichen Ingebrauchnahmeprüfung und der Einschätzung zur Landesbrandkasse ausgezahlt.

Das Fortschreiten des Baues und dessen sachgemäße Ausführung ist durch Beauftragte des Rates zu beaufsichtigen, ebenso ist der Wert der in den Bau verwendeten Leistungen von ihnen nötigenfalls vor der Ratenzahlung abzuschätzen.

Der Eigentümer haftet der Stadtgemeinde für eine den Vorschriften in § 1 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 entsprechende Verwendung des Darlehens zugunsten der an der Herstellung des Baues Beteiligten,

insbesondere ist er auch verantwortlich für solche Verwendung seitens des von ihm bestellten Bauunternehmers. Er hat dem Rate die Einsicht des Baubuches zu gestatten, das er oder der Bauunternehmer gemäß § 2 des genannten Gesetzes zu führen hat.

Der Rat ist berechtigt, die Auszahlung der Baugeldraten von dem Nachweise abhängig zu machen, daß die an der Herstellung des Baues Beteiligten nach dem Werte ihrer bisherigen Leistung für den Bau befriedigt oder sonst sichergestellt sind, oder daß sie der Auszahlung des Baugeldes an den Eigentümer zustimmen. Er kann ferner die fälligen Baugeldraten derart hinterlegen, daß der Eigentümer oder Bauunternehmer über sie nur durch Anweisung zugunsten der Baugläubiger auf deren fällige Forderungen verfügen kann.

Der Anspruch des Eigentümers auf die Darlehnsbeträge unterliegt nicht der Abtretung oder Verpfändung, außer es erfolgt diese zur Befriedigung oder Sicherung von Baugläubigern für fällige Bauforderungen.

§ 8.

Die gewährten Darlehen sind mit 4½ % zu verzinsen. Die Zinsen sind in vierteljährlichen Nachzahlungen zu entrichten. Bei ratenweiser Auszahlung des Darlehens werden die Zinsen nach ihrer Fälligkeit von den fälligen Darlehnsraten gekürzt. Bleiben die fälligen Zinsraten länger als 14 Tage im Rückstand, so erhöht sich der Zinsfuß für das laufende Vierteljahr auf 5 %.

§ 9.

Die Stadtgemeinde kann von dem Darlehnsvertrage vor dessen gänzlicher Erfüllung dann zurücktreten,

a) wenn der Eigentümer den Bau nicht innerhalb der vertraglich festgesetzten Frist beginnt,

b) wenn er nicht innerhalb der vertraglich bedungenen Frist vollendet, oder wenn der Bau während der Ausführung eine erhebliche Zeit zufolge Verschuldens des Eigentümers oder des Bauunternehmers zum Stillstand kommt.

c) wenn der Bau nicht in solider und plangemäßer Weise ausgeführt wird,

d) wenn die Baugeldraten nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen und vertraglich bedungenen Weise zur Befriedigung der Baugläubiger verwendet werden,

e) wenn der Eigentümer die Ausführung des Baues für eigene Rechnung einem Dritten ohne Zustimmung des Rates überträgt,

f) wenn er das Grundstück ohne Zustimmung des Rates vor Vollendung des Baues weiter veräußert oder belastet,

g) wenn der Eigentümer seine Zahlungen einstellt oder in Konkurs gerät, oder Zwangsvollstreckung in das Grundstück erfolgt.

In diesen Fällen kann die Stadtgemeinde die Auszahlung beziehentlich weitere Auszahlung des Darlehens verweigern, die Hypothek, soweit das Darlehen noch nicht gezahlt ist, zur Löschung bringen und wegen des bereits erfüllten, nunmehr fälligen Betrags der Hypothek Befriedigung aus dem Grundstücke suchen.

§ 10.

Mit der Einschätzung des fertiggestellten Gebäudes zur Brandkasse findet eine endgültige Abschätzung des Grundstückes nach den in § 5 aufgestellten Grundsätzen statt.

Bleibt der endgültig festgestellte Wert hinter dem vor der Bewilligung des Darlehens vorläufig geschätzten Werte um mehr als ein Zehntel zurück, so ist der Rat, wenn das Darlehen noch nicht voll ausgezahlt ist, berechtigt, in Höhe der Differenz die letzte Rate innezubehalten und die Hypothek zur Löschung zu bringen.

§ 11.

Das hypothekarische Darlehen ist in der Regel auf 5 Jahre für beide Teile unkündbar. Nach Ablauf dieser Frist steht jedem Teile die Kündigung mit einer Frist von 6 Monaten zu. Mit dieser Frist steht dem Rate auch innerhalb der ersten 5 Jahre die Kündigung dann zu, wenn der Eigentümer nach Vollendung des Baues das Grundstück ohne seine Zustimmung veräußert oder belastet.

Die Rückzahlung des Darlehens kann in Raten von mindestens 1 % des Kapitals nachgelassen werden, wobei zur Beschleunigung der Tilgung die Zinsen nach der ursprünglichen Kapitalhöhe fortzuentrichten sind. Überschreitet der Ertrag des Grundstücks nach den auf Erfordern einzureichenden jährlichen Ertragsberechnungen die Höhe von 6 % des vom Rate geschätzten Wertes, so kann bedungen werden, daß der Mehrertrag zur außerordentlichen Tilgung zu verwenden ist, und andernfalls fristgemäße Kündigung erfolgen.

§ 12.

Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann der Rat die Hypothek in folgenden Fällen derart kündigen, daß das Kapital sofort fällig ist, die Zinsen aber ungeachtet dessen noch bis zum Schlusse des laufenden Vierteljahres weiter zu entrichten sind:

a) wenn der Eigentümer länger als vier Wochen mit einer Zinsen- oder Tilgungsrate im Rückstande verbleibt,

b) wenn er das Grundstück nicht in ordnungsgemäßem Zustande erhält oder wenn er dasselbe der vertragsmäßigen Ausnutzung ganz oder teilweise entzieht, insbesondere wenn er ohne Genehmigung des Rates Wohnungen teilt oder zusammenlegt, gewerbliche Betriebe oder Schankstätten aufnimmt und den vertragsmäßigen Zustand auch nicht innerhalb einer vom Rate zu bestimmenden Frist wiederherstellt,

c) wenn der Eigentümer die Nachprüfung des Unterhaltungszustandes oder der Benutzung des Grundstücks seitens des Rates oder seiner Beauftragten hindert,

d) wenn der Eigentümer das Grundstück durch Nachverpfändungen überlastet und dadurch die Gefahr der Zwangsvollstreckung in das Grundstück herbeiführt,

e) wenn er seine Zahlungen einstellt oder in Konkurs verfällt oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück erfolgt.

überdies gelten die Vorschriften in § 1133 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 13.

Vor Auszahlung des Darlehens hat der Eigentümer unter Abgabe eines Schuldversprechens mit selbständig verpflichtender Wirkung auf den Namen der Stadtgemeinde auf dem Grundbuchblatte des Grundstücks eine Hypothek zu den für die Verzinsung, Tilgung und Rückzahlung des Darlehens vereinbarten Bedingungen eintragen zu lassen. Die Erteilung eines Hypothekenbriefes ist dabei regelmäßig auszuschließen und die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung in das Grundstück gegen dessen jeweiligen Eigentümer auszusprechen.

§ 14.

Die Kosten der Prüfung der Unterlagen und der Schätzung sowie des Vertragsabschlusses und der grundbücherlichen Eintragung hat der Eigentümer zu tragen und deren Berichtigung vor Auszahlung des Darlehens nachzuweisen. Die Kosten der Prüfung und Schätzung hat er auch dann zu tragen, wenn die Beleihung nicht zustande kommt.

§§ 15 und 16 s. 1. Nachtrag.

---

1. Nachtrag

zu den Bedingungen für die hypothekarische Beleihung von Grundstücken seiten der Stadtgemeinde Dresden zum Zwecke der Förderung des Kleinwohnungsbaues.

Beschluß des Gesamtrates vom 1. April und 5. August 1913.
Zustimmung der Stadtverordneten vom 3. Juli und 13. November 1913.

Zu § 1:

Die bisher in Höhe von 500 000 Mark im Jahre 1911 und 300 000 Mark im Jahre 1912 zur Verfügung gestellten Mittel werden um weitere 2 Millionen Mark, also auf

2 800 000 Mark

erhöht.

Zur Beleihung gelangen neben Grundstücken, die mit Kleinwohnungen bebaut werden, auch solche Erbbaurechte, die von der Stadtgemeinde selbst zur Förderung des Kleinwohnungsbaues bestellt sind. Solchenfalls sind die Bestimmungen der §§ 1—15 sinngemäß anzuwenden.

Zu § 4:

Bei der Beleihung von Erbbaurechten hat der Wert des Grundstückes auszuscheiden. Dem Werte der Baulichkeiten kann jedoch der Wert der auf ihm hergestellten Anlagen (Straßen, Plätze, Gärten usw.) zugerechnet werden. Über jede Beleihung von Erbbaurechten ist ein eingehender Darlehnsvertrag aufzustellen.

§ 15.

Die Stadtgemeinde wird in Zukunft auch an Stelle der tatsächlichen Beleihung von Grundstücken und Erbbaurechten mit zweiten Hypotheken nach § 1—14 die selbstschuldnerische Bürgschaft für gleiche, von dritter Seite gewährte zweite Hypotheken übernehmen. Hierfür gelten folgende Voraussetzungen:

1. Das der Bürgschaftserklärung vorausgehende Verfahren ist das gleiche wie bei der Beleihung selbst; insbesondere finden also § 2, 3, 4, 5 und 6 sinngemäße Anwendung.
2. Der Darlehnsvertrag selbst bedarf der Genehmigung des Rates. Diese wird nur erteilt, wenn dem Gläubiger nicht mehr als ½ % Zinsen über den jeweiligen Prozentsatz für erste Hypotheken unter den in § 8 ersichtlichen Bedingungen versprochen werden und wenn der Vertrag dem Gläubiger die in § 7, 9 bis 14 erwähnten Rechte sichert.
3. Die Bürgschaft ist tunlichst auf eine bestimmte Zeit zu beschränken, auch ist der Stadtgemeinde seiten des Gläubigers das Recht auf Befreiung von der Bürgschaft einzuräumen — unbeschadet der Vorschriften in § 776 des Bürgerlichen Gesetzbuches —, wenn der Gläubiger
   a) Darlehnsbeträge (siehe § 7) ohne Zustimmung des Bürgen zahlt,
   b) Verzugsfälle des Schuldners (siehe § 8) nicht unverzüglich dem Bürgen anzeigt,

c) von seinen Rechten im Sinne von § 9, 10,2 und 12 trotz Begehrens des Bürgen nicht Gebrauch macht.

4. Es ist ratenweise Rückzahlung des Darlehens im Sinne von § 11 Absatz 2 in der Regel zwischen Gläubiger und Schuldner zu vereinbaren. Für den Fall, daß durch die Tilgung eine Eigentümergrundschuld entsteht, hat sich der Hauptschuldner bereits im Bürgschaftsvertrage dem Bürgen zur Verpfändung dieser Eigentümergrundschuld zwecks Sicherstellung für etwaige durch die Resthypothek selbst nicht gedeckte Regreßansprüche zu verpflichten. Das hieraus sich ergebende Recht des Bürgen ist durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuche zu sichern.

§ 16.

Der Gesamtbetrag der jeweilig laufenden, nach § 15 gewährten Bürgschaften darf die Höhe von 2 Millionen Mark nicht überschreiten.

Anlage 2.

Kaufvertrag.

Die Landgemeinde Auerswalde, vertreten durch den Gemeinderat, verkauft an . . . . . das auf Blatt . . . . des Grundbuchs für Auerswalde, L. A., eingetragene Grundstück, Flurstück Nr. . . . . des hiesigen Flurbuchs, mit einer Fläche von . . . . . qm, für die Summe von

. . . . . **Mark** . . . . . **Pfg.**

in Buchstaben . . . . . .
unter folgenden

Bestimmungen.

1.

Die Landgemeinde Auerswalde erbaut für Rechnung des Käufers auf dem erkauften Grundstück ein Einfamilienhaus nach den baupolizeilich genehmigten Plänen. Der Erwerber des Hauses (Käufer des Bauplatzes) hat der Gemeinde Auerswalde den eigenen Bauaufwand auf Grund der von der Gemeinde bzw. ihrem beauftragten Architekten herzustellenden Bauabrechnung zu vergüten.

2.

An dem Kaufpreis und dem von der Gemeinde gemachten Bauaufwand ist eine bare Anzahlung von mindestens . . . . . % zu leisten. Den Rest läßt die Gemeinde Auerswalde unter noch zu vereinbarenden Bedingungen hypothekarisch stehen.

3.

Die Bezahlung des Angeldes hat der übergabe des Hauses vorauszugehen. Die Auflassung bleibt ausgesetzt, bis der Baupreis durch die in Punkt 1 genannte Abrechnung festgesetzt und die Zahlung des Angeldes erfolgt sein wird.

4.

Die Kaufkosten sind vom Käufer zu tragen.

5.

Die Einfriedigungen der bei den Häusern befindlichen Gärten hat auf Rechnung des neuen Eigentümers, jedoch nach Anordnung des Gemeindebauausschusses zu geschehen.

6.

Die Scheidewände (Brandmauern) zwischen den Doppelhäusern, als auch die Brunnen für dieselben sind gemeinschaftlich. Der einzelne Eigentümer darf ohne Erlaubnis des Nachbars keine Änderungen vornehmen.

7.

Die Räume zwischen den einzelnen Wohnhäusern bzw. die Gärten dürfen nur zur Herstellung kleinerer, rasch und leicht entfernbarer Gebäude (Gartenhäuschen usw.), keinesfalls aber zur Errichtung massiver Gebäude benützt werden.

8.

Die Vorgärten sind als Blumen- und Gemüsegärten zu benutzen. Das Aufhängen von Wäsche usw. in denselben ist nicht gestattet.

Auerswalde, am .....

Der Gemeinderat.

.....

Gemeindevorstand.

Auerswalde, am .....

1.

Nach der Abrechnung über den Bauaufwand berechnet sich die Baugeldschuld des Erwerbers für

das Gebäude, Brand-Kat. Nr. ..... zu .....

dazu der Kaufpreis für den Bauplatz mit .....

zusammen .....

wovon der Betrag der bereits geleisteten Zahlung abgeht mit .....

demnach Rest .....

2.

Zwischen den Vertragschließenden ist folgende Einigung zustande gekommen:

Die Landgemeinde Auerswalde überträgt auf Grund des vorstehenden Kaufvertrages das Eigentum an dem verkauften Grundstück, Nr. .... des Flurbuches für Auerswalde, Blatt .... des Grundbuches für Auerswalde, L. A., auf

.....

Dieser nimmt die Auflassungserklärung an.

3.

Von der Landgemeinde Auerswalde, der es von der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen zu Dresden zur Weitergabe an den Käufer gewährt wurde, hat

.....

wie er hiermit bekennt, ein Darlehen von ....,

mit Buchstaben .....

erhalten, und zwar nach Abzug von 1 Mark für jedes auch nur angefangene Eintausend Mark der Darlehenssumme, das sind also ..... Mark als einmalige Entschädigung für die während der Schuldzeit entstehenden Verwaltungsspesen. Nach Vereinbarung mit der Darleiherin hat der Schuldner sich folgenden Bestimmungen und Verpflichtungen unterworfen:

Das Darlehen von ..... ist nach einhalbjähriger, beiden Teilen freistehender, jedoch nur für den 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember jedes Jahres zulässiger Kündigung zurückzuzahlen und vom 1. Juli 1914 ab bis zur Rückzahlung mit jährlich viereinhalb vom Hundert, nach der Fälligkeit aber mit fünfeinhalb vom Hundert, zu verzinsen.

Die Zinsen sind einhalbjährlich, und zwar in der Mitte des Halbjahres, demnach an jedem 31. März und 30. September, erstmalig Ende . . . . . porto- und kostenfrei abzuführen. Unterbleibt dies ganz oder auch nur teilweise für einen Termin länger als 14 Tage, so kann die Gläubigerin die in Rückstand gelassenen, wie auch die weiteren Zinsen nach Höhe von 5½% beanspruchen, auch das Darlehen sofort, ohne zu kündigen, zurückfordern. Unbeschadet dieser Rechte hat der Darlehensschuldner für jede etwaige Erinnerung an Abführung des rückständigen Betrages eine Mahngebühr an die Darleiherin zu entrichten von

— M. 50 Pf. bei einem Rückstande bis zu 50 Mark,
1 „ — „ „ „ „ von mehr als 50 bis einschließlich 100 Mark,

bei einem Rückstande von mehr als 100 M. für jede auch nur angefangenen Einhundert Mark 1 Mark, in keinem einzelnen Falle aber mehr als 50 Mark.

Der Schuldner bestellt wegen des Darlehens samt Zinsen erste Hypothek an dem ihm gehörigen, auf Blatt . . . . . des Grundbuches für Auerswalde, L. A., beim Königlichen Amtsgerichte zu Frankenberg eingetragenen Grundstücke. Die Erteilung eines Hypothekenbriefes ist nach Einigung mit der Gläubigerin ausgeschlossen.

4.

Der Gemeinde Auerswalde als Verkäuferin bzw. Baugläubigerin wird die Ausübung eines Wiederkaufsrechtes im Sinne des § 497 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich innerhalb eines Zeitraumes von 100 Jahren an dem Grundstücke mit Wohnhaus eingeräumt, das sie ausüben kann:

a) sobald der Schuldner oder seine Erben mit einer der vereinbarten Zahlungen länger als ein halbes Jahr, ohne daß ihnen seitens der Gemeinde Gestundung gewährt worden ist, im Rückstande geblieben sind;
b) falls und so oft der Grundstückseigentümer oder seine Rechtsnachfolger (insbesondere die Erben) das Grundstück von heute ab veräußern wollen. Es gilt auch dann, wenn Miterben, an welche das Grundstück durch Erbfolge gelangt ist, dasselbe einem oder mehreren von ihnen zu Eigentum überlassen;
c) wenn der Eigentümer ohne Zustimmung des Gemeinderates eine weitere Hypothek auf dem Grundstücke bestellt;
d) wenn der Eigentümer das Haus trotz wiederholter Aufforderung nicht selbst bewohnt oder es an Dritte ganz oder teilweise zu Mietzinsen weitervermietet, welche den vom Gemeinderate festgesetzten Höchstbetrag übersteigen;
e) wenn er das Grundstück vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit beschädigt und in seinem Wert verringert hat;
f) wenn die Zwangsvollstreckung in die Liegenschaft beantragt wird oder der Konkurs über den Schuldner ausbricht;
g) im Falle von Punkt 7 c und d dieses Vertrages.

5.

Die Wiederkaufssumme wird durch die Schätzungskommission in der Weise festgestellt, daß genau derjenige Preis zugrunde gelegt wird, welcher zur Zeit der Erbauung des Hauses für die Grundfläche und das Bauwesen angerechnet wurde, und daß diesem ursprünglichen Preise derjenige Betrag zugerechnet wird, um welchen das Gebäude durch Verbesserung im Wert gestiegen ist, soweit dieser Mehrwert zur Zeit des Wiederkaufs noch im Anwesen vorhanden ist, während andererseits derjenige Betrag vom Kauf- und Baupreis wieder abgezogen wird, um welchen sich der Wert des Anwesens durch die Benützung verringert hat.

An der festgestellten Wiederkaufssumme wird die Restschuld des Grundstückseigentümers gegen die Gemeinde an Hauptsumme und Zinsen abgerechnet, der Rest aber von der Gemeinde mit Vollziehung des Wiederkaufs bar bezahlt.

6.

Die Schätzungskommission wird zusammengesetzt aus:

a) dem Gemeindevorstande bzw. seinem gesetzlichen Vertreter,

b) einem von dem Grundstückseigentümer bestimmten Techniker und

c) einem von dem Gemeinderate zu ernennenden amtlichen Techniker, als Leitenden der Kommission.

Bestellt der Eigentümer innerhalb der hiernach bestimmten Frist keinen Techniker, so ist der Gemeinderat an Stelle des Eigentümers zur Bestellung des von ihm zu ernennenden Technikers zuständig.

An den Hauseigentümer ergeht seitens der Gemeinde die Aufforderung, auf den für die Schätzung bestimmten Termin einen Techniker zu bestellen und die Bestellung unter Angabe des Namens und Wohnortes desselben spätestens am 6. Tage vor dem Termin anzuzeigen. Die Aufforderung erhält zugleich die Androhung, daß im Falle der Nichtbestellung eines Technikers oder der nicht rechtzeitigen Benachrichtigung von der Bestellung die Schätzung gleichwohl, und zwar unter Zuziehung eines weiteren, von der Gemeinde bestellten, unparteiischen Technikers erfolgen wird.

Das Ergebnis der Schätzung, mag dieselbe durch die ordentliche Kommission oder ohne die Teilnahme eines von dem Eigentümer zu bestellenden Technikers, sonach unter Mitwirkung des weiteren von der Gemeinde bestellten Technikers erfolgt sein, ist für die Gemeinde sowohl wie für den Eigentümer bindend.

Der Eigentümer, wie die Gemeinde Auerswalde verpflichten sich, auf jedes Rechtsmittel gegen das Ergebnis der Schätzung und die hiernach erfolgende Festsetzung der Wiederkaufssumme, insbesondere auf die Beschreitung des Rechtsweges zu verzichten und das Ergebnis der Schätzung stets ohne jegliche Einsprache als bindend anzuerkennen.

7.

Der Hypothekenschuldner ist verpflichtet, gegen sich und seine Rechtsnachfolger auf die Dauer des Wiederkaufsrechtes zugunsten der Gemeinde Auerswalde und der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen folgende Dienstbarkeiten auf das Grundstück eintragen zu lassen:

a) Neubauten oder bauliche Veränderungen, durch welche die Größe der in dem Pfandgrundstücke des . . . . . befindlichen Einfamilienwohnung verändert wird, dürfen nicht vorgenommen werden;

b) das von der Gemeinde beliehene Pfandgrundstück darf nur zu einer Familienwohnung ausgenützt und nur von Versicherten oder Rentenempfängern der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen bewohnt werden;

c) Kost- und Schlafgänger dürfen nicht aufgenommen werden;

d) in dem beliehenen Pfandgrundstücke darf kein Schank- oder Kostwirtschaftsbetrieb und kein gewerbsmäßiger Kleinhandel mit geistigen Getränken stattfinden, ebenso kein mit Rauch-, Ruß- oder Geruchsbelästigung oder lärmendem Geräusch verbundener Gewerbebetrieb;

e) den Vertretern oder Beauftragten der Gemeinde Auerswalde und der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen ist zu jeder angemessenen Tageszeit das Betreten des Pfandgrundstückes zwecks dessen Besichtigung zu gestatten.

8.

Bei Zuwiderhandlungen oder Unterlassung der hiernach unter Punkt 7 dem Darlehensschuldner obliegenden Pflichten steht der Gemeinde Auerswalde das Recht zu, statt der Ausübung eines Wiederkaufsrechtes sofortige Erfüllung der Verpflichtung und Wiederherstellung des früheren Zustandes, wie auch die Rückzahlung des Darlehens binnen vier Wochen zu verlangen. Letzteres kann die Gemeinde Auerswalde auch fordern,

wenn zur Veräußerung oder Weiterbelastung des Pfandgrundstückes die Genehmigung der Darleiherin nicht eingeholt, das Pfandgrundstück nicht in allen seinen Teilen in gutem und ordentlichem Zustande erhalten wird oder seiner Bestimmung als Arbeiterwohnhaus nicht mehr dient.

9.

Auf solange, als der Schuldner bei der Landesversicherungsanstalt regelmäßig versichert ist oder von ihr Rente bezieht und den Bestimmungen dieses Vertrages allenthalben nachkommt, sichert die Darleiherin dagegen ihrerseits zu, am Schlusse eines jeden Kalenderjahres von den Zinsen, die auf dasselbe mit 4½% des ursprünglichen Darlehensbetrages voll abgeführt sind, denjenigen Betrag auf Kapitaltilgung zu verrechnen, der über 3½% der am Anfang des Kalenderjahres bestandenen Darlehensschuld hinausgeht.

Wenn aber das Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren vom Tage dieses Vertragsabschlusses ab seiner Bestimmung, einem Versicherten oder Rentenempfänger der Landesversicherungsanstalt als Wohnung zu dienen, entzogen wird, so sollen vom Zeitpunkt des Eintritts dieses Ereignisses ab, rücksichtlich desjenigen Teilbetrages des gewährten Darlehens von den gezahlten 4½%igen Zinsen auf die ganze Zeit rückwärts nur ein Betrag von ½% auf Tilgung, die übrigen 4% aber auf Zinsen berechnet werden.

Insoweit sich durch solche allmähliche Tilgung Teilbeträge des Darlehens mit dem Eigentume an dem Grundstücke in einer Person vereinigen, verpflichtet sich der Darlehensschuldner und Eigentümer des Pfandgrundstückes die auf Tilgung verrechneten Beträge auf Verlangen der Darleiherin im Grundbuche löschen zu lassen; er verzichtet schon hiermit auf jede anderweite Verfügung über diese Beträge, sei es in der Form einer Abtretung an Dritte oder in der Form der Eintragung einer Eigentümerhypothek.

10.

Der Schuldner hat alle durch die Aufnahme, Kündigung, Rückzahlung, Quittung, Abtretung, Einziehung des Darlehens, durch Eintragung, Löschung, Übertragung der dafür bestellten Hypothek oder sonst entstehenden gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten und Auslagen ohne Rücksicht auf deren Erstattbarkeit und mit Einschluß der Stempel und anderen Abgaben allein zu tragen und zu erstatten.

Dies gilt auch hinsichtlich der Stempel und Kosten für den Vertrag, den die Gemeinde Auerswalde mit dem Vorstande der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen wegen Gewährung des Darlehens abgeschlossen hat.

11.

Wegen der der Darleiherin aus diesem Darlehensvertrage zustehenden Ansprüche unterwirft sich der Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zulässig sein soll.

Der Schuldner bewilligt und beantragt:

1. auf Blatt . . . . . des Grundbuches für Auerswalde, L. A.,

.....

als Eigentümer einzutragen;

2. die Eintragung der Darlehenshypothek an . . . . . Mark mit dem Zinssatz von 4½%, eintretenden Falles 5½%, mit dem Vermerke der Zulässigkeit der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Pfandgrundstückes und der Ausschließung des Hypothekenbriefes;
3. die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruches der Gemeinde Auerswalde auf Übertragung des Eigentumes an dem Grundstücke, Blatt . . . .

des Grundbuches für Auerswalde, für den Fall der Ausübung des ihr in § 4, verbunden mit § 7, dieses Vertrages vorbehaltenen Wiederkaufsrechtes;

4. die Eintragung der in § 7 aufgeführten Dienstbarkeiten;
5. die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruches der Darleiherin auf Löschung der zu bestellenden Hypothek, falls diese oder Teile derselben sich mit dem Eigentume in einer Person vereinigen (nach Maßgabe dieser Urkunde auf Blatt ..... des Grundbuches von Auerswalde, L. A.), sowie
6. die Ausfertigung einer beglaubigten Abschrift dieser Urkunde nebst Anerkennungsvermerk, sowie eines Auszuges aus dem bezeichneten Grundbuchblatte für die Darleiherin.

Die Gemeinde Auerswalde nimmt alle vorstehenden Erklärungen an und tritt den gestellten Anträgen bei.

Für die Landgemeinde Auerswalde:

Der Gemeinderat. .....

Gemeindevorstand. .....

Literaturnachweis.

Berichte für die Immobiliarkredit-Kommission des Reichstages:

Albrecht-Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Berlin. Carl Heymanns Verlag.

Baumert, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens. Spandau 1914, Zentralverband der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands.

van der Borght, Gutachten zu dem Fragebogen für Erhebungen über den städtischen Immobiliarkredit. Berlin 1914, Carl Heymanns Verlag.

Bredt, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? Berlin 1915, Carl Heymanns Verlag.

Eberstadt, Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredites. Jena 1916, Gustav Fischer.

Luther, Der städtische Immobiliarkredit. Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, Band V, Nr. 7/8, Sonderbeilage.

Schwartz, Städtischer Grundkredit und Tilgungshypothek. Berlin 1915, J. Guttentag.

Bericht über den II. Deutschen Wohnungskongreß in Leipzig. Göttingen 1912, Vandenhoeck u. Ruprecht.

Beuster, Städtische Siedelungspolitik nach dem Kriege. Berlin 1915, Carl Heymanns Verlag.

Cahn, Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und ihre Abhilfe. Frankfurt a. M., 1912, Soziales Museum.

Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1910, Gustav Fischer.

ders., Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen. Jena 1912, Gustav Fischer.

Eickemeyer, Zur Frage der II. Hypothek beim privaten großstädtischen Wohnhausbau und -besitz in Deutschland. Stuttgart 1913, W. Kohlhammer.

Eschwege, Boden- und Hypothekenprobleme. Jena 1913, Gustav Fischer.

Feig und Mewes, Unsere Wohnungsproduktion und ihre Regelung. Göttingen 1911, Vandenhoeck u. Ruprecht.

Gemünd, Bodenfrage und Bodenpolitik, Berlin 1911, J. Springer.

ders., Die Kommunen als Grundbesitzerinnen. Finanzwirtschaftliche Zeitfragen, 12. Heft. Stuttgart 1914, F. Enke.

Görnandt, Die Boden- und Wohnungspolitik der Stadt Ulm. Berlin 1914, Carl Heymann.

Gretzschel, Das Wohnungswesen. Weyls Handbuch der Hygiene, IV. Band. 5. Abtlg. Leipzig 1914, J. A. Barth.

Hamacher, Die Kreditgefährdung beim großstädtischen Grundbesitz. Berlin 1916, Puttkammer u. Mühlbrecht.

Hedrich, Sächs. Gesetz über die Landeskulturrentenbank. Leipzig 1915, Roßbergsche Verlagsbuchhandlung.

Jahrbuch der Bodenreform. Jena, Gustav Fischer.

Jaeger, Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik. M.-Gladbach 1911, Volksvereinsverlag.

Leiske, Die Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte für den bestehenden Hausbesitz. Berlin 1914, J. Siemenroth.

von Mangoldt, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907, Vandenhoeck u. Ruprecht.
Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages, Band III—V. Berlin C 2.
Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt München. Band XXIV. Heft 3. Die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realkredites.
Nußbaum, Deutsches Hypothekenwesen. Tübingen 1913, J. C. B. Mohr.
Pattai, Das Erbbaurecht. Wien 1914, Manzsche Verlagsbuchhandlung.
Pesl, Das Erbbaurecht. Leipzig 1910, Duncker u. Humblot.
ders., Zur besseren Regelung des Erbbaurechtes. Annalen des Deutschen Reiches Nr. 4/5. Berlin und München 1915, J. Schweitzer Verlag
Reinhard, Das Reichsgesetz zur Einschränkung der Verfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen vom 8. Juni 1915. Leipzig 1915, Dieterichsche Verlagsbuchhandlung.
Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung. Düsseldorf.
Robert-Tornow, Verwaltungsrechtliche Wege städtischer Bodenpolitik und ihre wirtschaftliche Bedeutung. Königsberger Statistik Nr. 15. Verlag der Königsberger Hartungschen Zeitung. 1916.
Schriften des bayrischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens, Heft 12: Entwurf eines Reichsgesetzes betr. das Erbbaurecht. München 1913, E. Reinhardt.
Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands. Spandau.
Um Grund und Boden, Vierteljahrshefte des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz. 1.—3. Jahrgang. Berlin, Carl Heymann.
Verhandlungen des 4. Deutschen Städtetages in Köln. Berlin 1914, Zentralstelle des Deutschen Städtetages.
Verhandlungen des ersten Kongresses für Städtewesen. Düsseldorf 1912. Verlag A. Bagel, Düsseldorf 1913.
Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete. Ulm 1903, J Ebner.
Westfälisches Wohnungsblatt 1.—6. Jahrg. Münster i. Westfalen.
Weyermann, Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen. Karlsruhe 1910, G. Braunsche Hofbuchdruckerei.
Wiedfeldt, Städtische Bodenpolitik: Die Verwertung des kommunalen Grundbesitzes. Düsseldorf 1906, Düsseldorfer Verlagsanstalt.
Zeitschrift für Kommunalwissenschaft 1. u. 2. Jahrg. Stuttgart, Deutsche Verlagsanstalt.
Zeitschrift für Wohnungswesen. Berlin, Carl Heymann.

Lehmannsche Buchdruckerei
Dresden-N., Obergraben

Sonderheft der Mitteilungen

des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz, Band II, Heft 8

Preis 1.20 M.

Inhalt:

Rumpelt: Wohnungsfürsorge im Landesverein Sächsischer Heimatschutz. — Wuttke: Die Aufgaben der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge. — Marwitz: Wie stellen sich die sächsischen Industriellen zur Wohnungsfrage? — Wuttke: Wohnungsfürsorge und Heimatschutz. — Kruschwitz: Wohnungsfürsorgebestrebungen im Deutschen Reiche. — Rusch: Sächsische Wohnungsverhältnisse. — Koch: Ein Kleinwohnungstyp im Mehrfamilienhaus.

---

1. Jahresbericht (1911/12)

der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen.

Preis —.15 M.

---

2. Jahresbericht (1913)

der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen.

Preis —.50 M.

Erläuterungen zu der Wanderausstellung

der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen.

Bearbeitet von Regierungsbaumeister Dr.-Ing. Kruschwitz unter Mitwirkung von Regierungsassessor Dr. Rusch. Preis —.30 M.

---

1. Jahresbericht (1912/13)

des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen.

Preis 1.— M.

---

2. Jahresbericht (1913/14)

des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen.

Preis 3.— M.

---

3. Jahresbericht (1914/15)

des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen.

Preis 2 M.

Veröffentlichungen des Sächsischen Heimatschutzes:

Die Kleinwohnungsbauten des Verbandes Sächsischer Industrieller auf der Hygieneausstellung Preis —.55 M.

Schmidt, Ländliche und städtische Kleinwohnungen. 2. Auflage. Preis 30 M., für Mitglieder 20 M. — Kleinwohnungen für mittlere und Großstädte. Preis 30 M., für Mitglieder 20 M. — Gehöftanlagen und ländliche Kleinwohnungen. Preis 24 M., für Mitglieder 16 M.

Kramer, Freistehende kleine Wohnhäuser in Stadt und Land. Preis 30 M., für Mitglieder 20 M

Flugschrift 7: Die Gartenstadt Leipzig-Marienbrunn. Preis —.20 M.

Für die Schriftleitung verantwortlich: Regierungsbaumeister Dr.-Ing. H. Kruschwitz, Geschäftsführer der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen.

Druck: Lehmannsche Buchdruckerei und Verlagsbuchhandlung, Dresden-A.